



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 820 499  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 834 812	3 494 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 834 812</b>	<b>3 494 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		2 964 775	2 857 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 101 695</b>	<b>2 983 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>733 117</b>	<b>511 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 411	3 621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 411</b>	<b>3 621</b>
Annen finanskostnad		291 570	200 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>291 570</b>	<b>200 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 159</b>	<b>-197 292</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		453 958	314 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		192	262
Andre fordringer		15 334	4 303
Sum fordringer		15 526	4 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 018 754	854 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 018 754	854 959
Sum omløpsmidler		1 034 280	859 524
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 280</b>	<b>873 524</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 687 449	4 141 408
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 687 449</b>	<b>-4 141 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 687 449</b>	<b>-4 141 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 402 976	4 659 747
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 402 976</b>	<b>4 659 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 402 976</b>	<b>4 659 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 539	1 404
Leverandørgjeld		217 843	320 841
Annen kortsiktig gjeld		66 371	32 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 754</b>	<b>355 185</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 735 730</b>	<b>5 014 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 048 280</b>	<b>873 524</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423943

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 820 499  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 982 820 499  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 834 812	3 494 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 834 812</b>	<b>3 494 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		2 964 775	2 857 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 101 695</b>	<b>2 983 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>733 117</b>	<b>511 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 411	3 621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 411</b>	<b>3 621</b>
Annen finanskostnad		291 570	200 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>291 570</b>	<b>200 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 159</b>	<b>-197 292</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		453 958	314 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>



Organisasjonsnr: 982 820 499  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Investeringer i aksjer og andeler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		192	262
Andre fordringer		15 334	4 303
Sum fordringer		15 526	4 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 018 754	854 959
Sum omløpsmidler		1 034 280	859 524
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 280</b>	<b>873 524</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	3 687 449	4 141 408
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 687 449</b>	<b>-4 141 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 687 449</b>	<b>-4 141 408</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 402 976	4 659 747
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 402 976</b>	<b>4 659 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 402 976</b>	<b>4 659 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 539	1 404
Leverandørgjeld	217 843	320 841
Annen kortsiktig gjeld	66 371	32 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>332 754</b>	<b>355 185</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 735 730</b>	<b>5 014 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 048 280</b>	<b>873 524</b>



Organisasjonsnr: 982 820 499  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5133

Tonsenhagen 16 S/E



## Velkommen til årsmøte i Tonsenhagen 16 S/E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 19:00, Tonsenhagen Velhus. Adresse: Selvbyggerveien 102b, 0591 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Informasjonssak om utskiftingsansvar for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tonsenhagen 16 S/E



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Fører av protokollen blir valgt blant de fremmøtte. Protokollvitne velges blant de fremmøtte.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport - 5133.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.



Sak 7

## Informasjonssak om utskiftingsansvar for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Se side 21 til 23 i innkallingen, saken vil bli diskutert på årsmøtet.

Forslag til vedtak  
Saken tas til orientering

### Vedlegg

2. Informasjonssak om utskiftingsansvar for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene - 5133.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat til styreleder velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidater til styremedlem velges i møtet
- Kandidater til styremedlem velges i møtet
- Kandidater til styremedlem velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat til varamedlem velges i møte

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidater til valgkomitéen velges i møte
- Kandidater til valgkomitéen velges i møte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Betty Grønøset	Selvbyggerveien 92
Styremedlem	Helena Maria Kyllingstad	Selvbyggerveien 92
Styremedlem	Per-Arne Larsen	Selvbyggervn 86
Styremedlem	Mårten Olsen	Selvbyggerveien 86
Styremedlem	Grethe Sandmo	Selvbyggerveien 96
Varamedlem	Yngvild Færøy	Selvbyggerveien 84

### Valgkomiteen

Karin Lang-Ree	Selvbyggerveien 84
Øyvind Røgeberg Sørensen	Selvbyggerveien 98

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Tonsenhagen 16 S/E

Sameiet består av 80 seksjoner.

Tonsenhagen 16 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982820499, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85      116

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tonsenhagen 16 S/E har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets rapport 2023

Igjennom dette året har vi klart å ha åtte fysiske styremøter i tillegg til befaringer, telefonmøter og saksbehandling via e-post.

## Styrets arbeid dette året

Styret har hatt et hektisk år med varierte oppgaver og mye møtevirksomhet.

- Vi har byttet ut gamle brannslukningsapparater hos alle sameiere
- Vi har isolert kaldtvannsrør i kjeller i nr 98
- Vi har hatt forsikringssak pga vannlekkasje i nr 88
- Styremedlemmene Mårten og Per Arne har utført en utmerket oppfølging av vanninntrengning under det verste regnværet vi hadde i 2023 med pumping av vann både natt og dag

## Vaktmestertjeneste

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmesterne Thomas Ølstad og Øyvind Alhaug ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiene i henhold til vaktmesterinstruks. Vaktmestere kan kontaktes om nødvendig på telefon. Nummer og navn finnes på oppslagstavler i hver oppgang. Vi i styret anbefaler at man bruker vibbo.no (eller app'en Vibbo), for sameiermøter og all annen info om din bolig.

**Klager:** Styret har mottatt tre klager dette året.

## Dugnad mandag 29. april kl 17.30 til 19.30

Det vil bli hengt opp lister i år igjen over hva som må/skal gjøres i oppgangen, kjeller og loft. Det bruker å være hyggelig på denne ettermiddagen, vi treffer kanskje naboen som vi ikke har sett på lenge og kanskje ikke sett før. Anbefaler at så mange som mulig stiller. Containere blir satt ut.

## Nøkler

Nøkler til ytterdør og navneskilt på ringetablået, kan bestilles: Vaktmester Thomas Ølstad tar imot bestillinger på SMS eller telefon 920 94 004 for merkelapp til ringetablået eller bestilling av ytterdør nøkler. Husk å skrive inn alle numre som står på din nøkkel og hvor du bor.

## Renhold

Sameiet har avtale med Norsk-Vask Rengjøringsbyrå AS om renhold av Sameiets fellesarealer. Trappevaskordningen er blitt bedre. Renholderne flytter ikke på noe som er til hinder for vasken som er satt ut av beboere. Det kan være leker under trappa el barnevogner osv. Styret oppfordrer alle beboere til å gjøre oppgangen mest mulig tilgjengelig for renholderne. Når det gjelder vindusvask er ikke dette inkludert i avtalen med byrået. Vi i styret henstiller alle til å ta i "et tak", slik at disse blir vasket.

## Kildesortering

Styret henstiller alle til å kildesortere, nye poser kan hentes på KIWI. For papp, papir og aviser finnes det en stor grønn container ved siden av vaskeriet i Selvbyggerveien. Denne gjelder for vårt sameie.

Papp, papir og aviser skal **ikke** oppbevares i fellesrom i kjellere i påvente av container til dugnad da dette utgjør stor brannfare. Dette skal oppbevares i egne boder.



For glass og metall finnes det container nede i Selvbyggerveien ved nedkjøring til garasjene mot Trondheimsveien, det står også en container nedenfor bussholdeplassen på Tonsenhagen torg – mot Årvoll.

### Søppelsjaktene

Her må vi sette inn tiltak dersom ikke søppelet blir pakket inn ordentlig med sterke poser og doble knuter på posene. De grønne posene må ikke fylles for mye, da de lett kan sprekke. Dersom ikke dette følges ser styret seg nødt til å stenge søppelsjaktene i 3. etg og 4. etg. Vi minner om at papp, papir og aviser ikke skal kastes i søppelsjaktene.

### Inn-glassing av balkongene

Styret har fattet vedtak på at dersom det skal være solskjerming på inn-glassede balkonger, må disse ha likt utseende som vinduene, med grå fargede persiener.

### Markiser - Utvendige persiener.

Vi gjør også oppmerksom på at det ikke kan benyttes til andre farger på markiseduken på etterbestillinger av markiser enn det som fra før er installert. Styret vet at Runes Markiser på Kjelsås, vi tror også Markisemannen kan levere riktige farger.

### SMS-varsling og e-post varsling

Styret vil fortsatt kunne benytte seg av SMS-varsling og e-post til seksjonseierne som har samtykket at de vil motta dette ved å gi beskjed til OBOS Eiendomsforvaltning. Dette gjelder ved uhell, strømstans, vannstopp, veiarbeid, sameiermøte ol. Dette ligger i vårt verktøy som vår forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS) har utviklet i en App som heter **VIBBO**, (der ligger **alt** om din bolig).

Styret henstiller beboere om å logge seg på VIBBO for å gjøre seg kjent med den informasjonen som ligger der.

### Vedlikeholdsplan og nye brannforskrifter i sameiet vårt fram til 2026

Større ting:

- Drenering utenfor inngangen i nr 88
- Ytterdører må byttes
- Vinduer i kjeller og på loft må byttes
- Isolering av vannrør
- Branndører inn til loftet må settes inn
- Utskifting av lysarmaturer i oppgangene

Vi har gått gjennom alle oppganger og tatt stikkprøver. Det ble oppdaget «privat» lagring i tavlerom. Dette er ikke tillatt! På loftene skal det **ikke** lagres utstyr utenfor bodene. Hold det ryddig i oppganger og trappeløp pga brannikkerheten og rømningsvei. Det er hengt opp branninstrukser i alle oppganger.

### Grilling

Styret har kommet frem til at grilling kan skje på balkongen med gass eller elektrisk grill som kan benyttes dersom det ikke er til sjenanse for naboer. Dersom gassgrill benyttes, skal gassbeholder oppbevares utendørs hele året. Engangsgriller er strengt forbudt ute på fellesarealene rundt oss. Nå er det kommet felles grillplass ved badedammen.



Tonsenhagen 16 S/E

## **Fellesstyret på Tonsenhagen**

Leder i Sameiet Tonsenhagen 16 sitter også som representant for vårt sameie i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget. Her legges det frem saker som behandles av alle 21 styreledere i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget.

Fellesstyret har 21 medlemmer som representerer styrene for de respektive boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget: Selvbyggerveien 64-193, Rødbergveien 21-27, og 35-43, Ragna Nielsens vei 1-21, Kristine Bonneviens vei 2-6 og Anna Rogstads vei. Det er til sammen 958 leiligheter og 107 oppganger. Og vi har mange mål grønne friarealer rundt oss.

## **Tonsenhagen 16 S/E Tv og internet.**

Vi er tilknyttet Årvoll Kabel Tv som kjøper tjenester av Telia (tidligere Get). Sameiet betaler grunnpakken hos Telia. Info ligger på Årvoll Kabel TV sin hjemmeside. Ønsker du flere kanaler så er dette noe du må bestille selv og betale for på egen regning.

## **Vaskeriet**

For å bruke vaskeriet i Selvbyggerveien må beboer kjøpe en brikke. Denne brikken kan kjøpes hos Renee Berg som kan kontaktes på telefon 452 77 771 eller på e-post [reneeberg29@gmail.com](mailto:reneeberg29@gmail.com).

## **Styret**

Styreleder Betty Grønset trekker seg etter 33 år fra styret i Tonsenhagen 16. Det er en tid for alt. Jeg vil først og fremst takke styremedlemmene for innsatsen gjennom mange år og veldige hyggelige og morsomme styremøter. Da gjenstår det å takke dere beboere med et godt samarbeide, mange av dere har fulgt meg i alle disse årene. Tusen takk for meg!!! Lykke til videre alle sammen!



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 701 526.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 16 S/E.

### Lån

Tonsenhagen 16 S/E har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.mars 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 30M6Q-8QGJ-611 WS-YEWJN-4IDNZ-5X4DB



## BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16 ORG.NR. 982 820 499, KUNDENR. 5133

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 834 812	3 464 848	3 835 000	3 858 000
Andre inntekter		0	29 818	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 834 812</b>	<b>3 494 666</b>	<b>3 835 000</b>	<b>3 858 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-15 510	-16 510	-17 920
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-10 789	-12 464	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-167 788	-161 310	-170 000	-178 000
Konsulenthonorar	6	-46 110	-18 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-69 167	-57 322	-182 000	-277 000
Forsikringer		-244 202	-221 831	-244 000	-269 000
Kommunale avgifter	8	-674 932	-531 927	-631 380	-785 000
Kostnader sameie	17	-291 104	-270 128	-296 208	-310 000
Energi/fyring	9	-1 069 491	-1 229 496	-1 185 000	-1 185 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 840	-172 321	-212 000	-212 000
Andre driftskostnader	10	-197 353	-181 996	-216 500	-227 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 101 695</b>	<b>-2 983 056</b>	<b>-3 280 598</b>	<b>-3 599 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>733 117</b>	<b>511 610</b>	<b>554 402</b>	<b>258 580</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 411	3 621	0	0
Finanskostnader	12	-291 570	-200 913	-80 000	-310 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-279 159</b>	<b>-197 292</b>	<b>-80 000</b>	<b>-310 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>453 958</b>	<b>314 318</b>	<b>474 402</b>	<b>-51 420</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		453 958	314 319		



Tonsenhagen 16 S/E

## BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16 ORG.NR. 982 820 499, KUNDENR. 5133

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	14 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 334	4 303
Kundefordringer		192	262
Driftskonto OBOS-banken		703 868	548 363
Sparekonto OBOS-banken		314 886	306 597
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 034 280</b>	<b>859 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 280</b>	<b>873 524</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 687 449	-4 141 408
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 687 449</b>	<b>-4 141 408</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 402 976	4 659 747
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 402 976</b>	<b>4 659 747</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 371	32 940
Leverandørgjeld		217 844	320 841
Påløpte renter		27 915	1 404
Påløpte avdrag		20 624	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>332 754</b>	<b>355 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 048 280</b>	<b>873 524</b>
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar	17	625 940	680 378

Oslo, 09.08.2024

Styret i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Betty Grønset/s/

Per-arne Larsen/s/

Mårten Olsen/s/

Grethe Sandmo/s/

Helena Maria Kyllingstad/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 082 524
Lån	742 848
Trappevask	9 440
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 834 812</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 800, jf. noten om andre driftskostnader.



Tonsenhagen 16 S/E

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 789.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 360
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 110</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 208
Drift/vedlikehold VVS	-30 981
Drift/vedlikehold elektro	-2 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 484
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 769
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 167</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-439 790
Renovasjonsavgift	-235 141
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-674 932</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 764
Fjernvarme	-1 030 727
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 069 491</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 450
Driftsmateriell	-2 391
Lyspærer og sikringer	-1 363
Renhold ved firmaer	-159 909
Andre fremmede tjenester	-1 255
Trykksaker	-1 035
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 800
Andre kontorkostnader	-118
Porto	-440
Bank- og kortgebyr	-3 592
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-197 353</b>



**NOTE: 11**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 289
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 614
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>12 411</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-209 245
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 325
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-291 570</b>

**NOTE: 13**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at aksjene er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



Tonsenhagen 16 S/E

## NOTE: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	175 014	
Nedbetalt i år	100 008	
		-1 224 978

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 165 239	
Nedbetalt i år	156 763	
		-3 177 998

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 402 976</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

## NOTE: 16

### PANTSTILLELSE

OBOS har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.

pantelovens § 4-10. Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierne.

## NOTE: 17

### KOSTNADER SAMEIE / GARANTIANSVAR

Boligsameiet Tonsenhagen 16 eier 8,29 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

«Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget» eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie".

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597918. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Gavlvegger	
2016	Tak rehabilitering	
2010 - 2010	Skiftet sikringstavler	
2009 - 2010	Oppleggskraner for varmeanlegget	
2000 - 2001	Rehabilitering startet	Totalpris kalkulert til 14 mill Utskifting av vinduer og ny teglsten. Nye balkonger
2003	Innglass. balkonger- markiser	
1997	Forprosjekt rehab. fasader	Forprosjekt igangsatt for rehab./tilleggsisolering av fasader og rehab./utvidelse av balkonger. Styrets mål er ferdigstilt rehab. innen år 2000. Endelig vedtak for igangsettelse eller omfanget, er fattet. Kostnadsramme 12,6 mill.
1996	Fjernvarmenettet rehabilitert	
1994	Tilstandsvurdering	
1990	Omtrukket stigeledninger	



## Informasjonssak om utskiftingsansvar for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene

Vedtektene til Tonsenhagen 16 S/E har siden 2019 vært uklare angående hvem som har utskiftingsansvar for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Dette skyldes at sameiet har praktisert at seksjonseier selv har ansvaret for utskifting av disse, uten at dette har vært spesifisert i sameiets vedtekter før 2019. Hvis ikke annet er spesifisert i vedtektene til sameiet, gjelder Eierseksjonsloven.

I forslaget til de nye vedtektene som ble lagt frem på årsmøte i 2019, lå utskiftings ansvaret for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig, hos sameiet. Ved benkeforslag på årsmøtet i 2019 ble det imidlertid vedtatt at seksjonseier selv skulle bekoste utskifting av vinduer.

Hvis sameiet ønsker å overføre ansvaret til den enkelte eier, innebærer dette en overføring av utskiftingsansvaret fra et felles anliggende til den enkelte eier. Dette krever i utgangspunktet samtykke fra den enkelte, jf. eierseksjonsloven § 33. Det vil si at alle seksjonseiere som får mer utskiftingsansvar må samtykke i endringen. Det foreligger ikke dokumentasjon for at alle seksjonseierne samtykket i den nevnte vedtektsendringen i 2019 med full tilslutning. Viser til utklipp fra årsmøteprotokollen fra 2019.

### Protokoll fra ordinært årsmøte i Tonsenhagen 16 S/E

Møtedato: 04.03.2019  
Møtetidspunkt: 18.00  
Møtested: Tonsenhagen velhus  
Til stede: 15 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt. totalt 16 stemmeberettigede.  
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Morten Hansen.  
Møtet ble åpnet av Betty Grønset.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

Punkt 4.4 endres fra: Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, **men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.**

Til:

Punkt 4.4 endres fra: Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, **men ikke utskifting av sluk.**

**Vedtak: Vedtatt.**



I 2019 ble det lagt inn et benkeforslag som endret vedtektene til Tonsenhagen 16 S/E. Endringen omhandlet å flytte utskiftingsansvar for vinduer, veranda- og ytterdører til boligene til seksjonseierne.

De gamle vedtektene 4-2 (3). Var tydelige på at sameiet skulle stå for utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Dette har ført til uklarheter i vedtektene om hvem som har ansvaret for utskifting av disse elementene. Under følger utklipp av 4-2 (3).

**(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.**

Dette har ført til at vedtektene har vært uklare også kalt tydelige på hvem som har ansvaret utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

På årsmøte tirsdag 28. mars 2023 ble det forslått å vedta revidert vedtekter, hensikten var å klargjøre plikter og ansvarsforhold for seksjonseierne, samt sameiets plikter overfor seksjonseierne. Imidlertid ble vedtektene endret på en lovstridig måte i 2023, da utskiftingsansvaret ble flyttet fra sameiet til seksjonseier uten samtykke fra alle seksjonseierne.

Vi må se på vedtekten som var gjeldene før 2019 og legge frem forslag til nye vedtekter til sameiet, basert på de opprinnelige vedtektene som var lovlig vedtatt. Styret vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte i løpet av 2024 for å legge fram forslag til nye vedtekter. Slik at sameiet ikke har lovstridig vedtekter, dette gjelder utskiftingsansvar for radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

### **Veien videre med ulike problemstillinger knyttet til utskiftningsansvaret**

Ved å flytte ansvaret for vindusutskifting frem og tilbake dukker det opp flere problemstillinger. For eksempel: Jeg har allerede skiftet mine vinduer, mens naboen ikke har gjort det. Jeg har selv betalt for mine vinduer, mens naboen nå får dekket kostnadene for nye vinduer av sameiet.

Det er viktig å alltid forholde seg til vedtektene. Hvis du har byttet vinduer under andre vilkår enn det som står i vedtektene, kan det være vanskelig å kreve kompensasjon som seksjonseiere. Hver sak må vurderes individuelt, og man må undersøke hva som sto i vedtektene på tidspunktet for utskiftingen. Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år. Styret må også vurdere om de skal vises skjønn i sakene og vurdere kompensasjon selv om det er 5 år siden vinduene ble byttet ut. Det anbefales også at fagfolk vurderer tilstanden på de utskiftede vinduene før man eventuelt gir kompensasjon.



Når det gjelder eksempelvis radiatorer og vinduer, må fagfolk vurdere nødvendigheten av utskiftning og hvor terskelen bør ligge. Seksjonseiere har ansvar for å vedlikeholde vinduer og radiatorer. For eksempel, hvis en eier ikke lufter godt og har høy luftfuktighet inne i boligen, kan vinduene råtne fra innsiden slik at de må byttes ut. Eierne kan bli ansvarlig for utskiftningsansvaret om vedkommende ikke har vedlikeholdt vinduene. Det er viktig å se på hver enkelt sak før man tar en beslutning. Sameiet må engasjere fagfolk til å kartlegge vinduer og radiatorer i sameiet slik at man får oversikt over hva som må/bør byttes ut.

Dette er kun en informasjonssak for årsmøtet.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 5133 Selskapsnavn: Tonsenhagen 16 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.