



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982820499

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 053 364	3 834 812
Sum inntekter		4 053 364	3 834 812
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 527 750	2 964 775
Sum kostnader		3 664 670	3 101 695
Driftsresultat		388 694	733 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 244	12 411
Sum finansinntekter		15 244	12 411
Annen finanskostnad		315 703	291 570
Sum finanskostnader		315 703	291 570
Netto finans		-300 459	-279 159
Resultat før skattekostnad		88 234	453 958
Årsresultat		88 234	453 958
Totalresultat		88 234	453 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 234	453 958
Sum overføringer og disponeringer		88 234	453 958



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 122	15 526
Sum fordringer		10 122	15 526
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 509	1 018 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 509	1 018 754
Sum omløpsmidler		760 631	1 034 280
SUM EIENDELER		774 631	1 048 280

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 599 215	3 687 449
Sum opptjent egenkapital		-3 599 215	-3 687 449
Sum egenkapital		-3 599 215	-3 687 449
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 145 816	4 402 976
Sum annen langsiktig gjeld		4 145 816	4 402 976
Sum langsiktig gjeld		4 145 816	4 402 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 665	48 539
Leverandørgjeld		155 700	217 843
Annen kortsiktig gjeld		70 665	66 371
Sum kortsiktig gjeld		228 030	332 754
Sum gjeld		4 373 846	4 735 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 631	1 048 280



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478517

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 053 364	3 834 812
Sum inntekter		4 053 364	3 834 812
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 527 750	2 964 775
Sum kostnader		3 664 670	3 101 695
Driftsresultat		388 694	733 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 244	12 411
Sum finansinntekter		15 244	12 411
Annen finanskostnad		315 703	291 570
Sum finanskostnader		315 703	291 570
Netto finans		-300 459	-279 159
Resultat før skattekostnad		88 234	453 958
Årsresultat		88 234	453 958
Totalresultat		88 234	453 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 234	453 958
Sum overføringer og disponeringer		88 234	453 958



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000

Sum anleggsmidler		14 000	14 000
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		10 122	15 526
Sum fordringer		10 122	15 526

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 509	1 018 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 509	1 018 754

Sum omløpsmidler		760 631	1 034 280
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		774 631	1 048 280
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 599 215	3 687 449



Sum opptjent egenkapital	-3 599 215	-3 687 449
Sum egenkapital	-3 599 215	-3 687 449
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 145 816	4 402 976
Sum annen langsiktig gjeld	4 145 816	4 402 976
Sum langsiktig gjeld	4 145 816	4 402 976
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 665	48 539
Leverandørgjeld	155 700	217 843
Annen kortsiktig gjeld	70 665	66 371
Sum kortsiktig gjeld	228 030	332 754
Sum gjeld	4 373 846	4 735 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	774 631	1 048 280



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 2025

Innkalling

S.nr. 5133

BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus A/L. 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. Forslag om å vedta nye vedtekter
8. Spesifiser hva fellesutgiftene går til i faktura
9. Sokkel
10. Dårlig lukt etter trappevask
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

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. Årsregnskap 2024 - 5133 Boligsameiet Tonsenhagen 16.pdf
- 2. Revisjonsberetningen 5133 Boligsameiet Tonsenhagen 16.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 150 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum].



Sak 7

Forslag om å vedta nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene til Boligsameiet Tonsenhagen 16 har vært uklare siden 2019 angående hvem som har ansvaret for utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører. Tidligere praksis har vært at seksjonseiere selv hatt ansvaret, men dette har ikke vært spesifisert i vedtektene.

I 2019 ble det vedtatt at seksjonseiere skulle bekoste utskiftingen, men det er ikke dokumentert at alle seksjonseiere samtykket, noe som kreves ifølge Eierseksjonsloven § 33.

Styret foreslår nå nye reviderte vedtekter hvor ansvaret for utskifting av radiatorer, vinduer, veranda- og ytterdører legges tilbake til sameiet. Dette er basert på de opprinnelige vedtektene før 2019. For å flytte vedlikeholdsplikten fra sameiet til seksjonseiere kreves det full tilslutning (100 %), mens det kreves to tredjedels flertall for å flytte plikten fra seksjonseiere til sameiet.

Vedlegg «Nye vedtekter 5133» er de nye vedtektene som styret foreslår at årsmøte vedtar. Flertallskravet er to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye vedtektene som er vedlagt som er markert med «Nye vedtekter 5133». Kommentarene i margene er kun til forklaring for årsmøtet og skal ikke inkluderes i de endelige vedtektene. Vedtaket krever to tredjedels flertall.

Vedlegg

3. Innkalling pr. 04. mars 2019 5133.pdf

4. Nye vedtekter 5133.pdf

Sak 8

Spesifiser hva fellesutgiftene går til i faktura

Forslag fremmet av:

Stig Otnes Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom de siste årene har sakte men sikkert alle linjer i fakturaen for fellesutgifter blitt sammenslått til en uspesifisert enkeltlinje. Det er ønskelig for meg som beboer i sameiet å vite hva fellesutgiftene går til, og hvor stor del av beløpet som går til hva. Fint å vite hvertfall hva de 3-4 største beløpene er, som kanskje er varmtvann, lån, forsikring, trappevask etc.

Styrets innstilling



Takk for forslaget. Styret har fjernet linjen om lån i fakturaen for felleskostnader fra starten av året. Hvis renten endrer seg, må styret justere denne linjen. Styret ønsket ikke dette ansvaret og valgte å slå sammen linjen for lån med linjen for felleskostnader.

Hvis vi skal ha flere linjer, må dette beregnes per år eller som et anslag for den kommende måneden. Forretningsføreren har ingen automatisk funksjon for dette.

Vi anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget, slik at styret ikke får mer arbeid med å beregne felleskostnaden hver måned for de ulike utgiftspostene gjennom året.

På slutten av året kan man se over årsregnskapet til sameiet og selv regne ut sin andel av de ulike utgiftspostene. For å finne din brøk se vedtekts punkt 2.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak

Del opp linjer i faktura for fellesutgifter slik at de største enkelte utgiftspostene og deres beløp blir synlig.

Sak 9

Sokkel

Forslag fremmet av:

Rade Asanovic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi i Selvbyggerveien 94 ønsker å få på plass "sokkelflis" i overgangen trappetrinn/vegg slik som det er i flere av de andre oppgangene. Slik det er nå blir det mye skader og skit på veggene når renholderen vasker og dunker borti veggen med vaskeutstyret.

Styrets innstilling

Alle oppganger ser ulike ut. Styret vil se på mulighetene, og innhenter tilbud og tar en vurdering etter dette er gjort innad i styret.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og gjennomfører montering



Sak 10

Dårlig lukt etter trappevask

Forslag fremmet av:

Stig Otnes Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det lukter dårlig etter hver ferske trappevask. Jeg mistenker at møkkete kluter blir gjenbrukt i flere ganger, eller om de ikke blir vasket godt nok.

Styrets innstilling

Takk for forslaget, styret mener at dette er utbedret! Man kan sende en e-post til styret når som helst i løpet av året om man mener at vask som er gjennomført i våre felles trappopp ganger er mangelfulle. Gjerne med informasjon om hva dere har oppdaget, når det ble vasket og hvilken oppgang det gjelder, slik at styret kan melde ifra til firmaet som utfører trappevasken.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget til vedtak, ettersom det ikke er et konkret forslag, og dette er vanskelig å følge opp. Eiere kan ta kontakt med styret på e-post dersom det skulle være noe mangelfullt med vasken av oppgangene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak

Send tilbakemelding/klage til firma som utfører trappevasken.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helena Kyllingstad

Stiller til gjenvalg.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024-2025

Igjennom dette året har vi hatt 3 fysiske styremøter i tillegg til befaringer, konstitueringsmøte og saksbehandling via e-post. HMS-runden har vært gjennomført av HMS- ansvarlig Kent A Petersson og styrets leder Mårten Olsen.

Vaktmestertjeneste: Sameiet Tonsenhagen/Rødberget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Thomas Ølstad og Øyvind 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.

Dugnad onsdag 23. april kl. 17.30 til 19.30 Det ble hengt opp lister i år igjen over hva som må/skal gjøres i oppgangen, kjeller og loft. Containere ble satt ut, i tillegg ble spesialavfall som maling etc. kjørt bort.

Grøntområde

Etter søknad har styret innvilget midler til beplantning.

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. 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 "ett tak", slik at disse blir vasket.

Kildesortering

Styret henstiller alle til å kildesortere, nye poser kan hentes på KIWI. For papir og avis sortering finnes det en stor grønn container mellom Selvbyggerveien 90 og 92. Denne gjelder for vårt sameie. For glass og metall finnes det container nede i Selvbyggerveien ved nedkjøring til garasjene mot Trondheimsveien, det står en også bak huset hvor megleren på Tonsenhagen torg holder til.

Søppelsjaktene

Her må vi sette inn tiltak dersom ikke søppelet blir pakket inn ordentlig med sterke poser og doble knuter på posene. De grønne/lilla posene må ikke fylles for mye, da de lett kan sprekke. OBS! Glass/glasskår må IKKE kastes i søppelsjaktene! Dersom ikke dette følges ser styret seg nødt til å stenge søppelsjaktene i 3. etg og 4. etg. Renovasjonsetaten har vært på befaring, ingen rapport foreligger.

Innglassing av balkongene og markisefarge

Styret har fattet vedtak på at dersom det skal være solskjerming på innglassede balkonger, må disse ha likt utseende som vinduene, med grå fargede persienner. Markiser - Utvendige persienner Vi gjør også oppmerksom på at det ikke kan benyttes andre farger på markiseduken på etterbestillinger av markiser enn



det som fra før er installert. Styret vet at Runes Markiser på Kjelsås, og muligens 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, sameiermøte ol. (Tonsenhagen 16 S/E) Dette ligger i vårt verktøy som vår forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS) har utviklet i en App som heter VIBBoder ligger alt om din bolig)

Vedlikeholdsplan og nye brannforskrifter i sameiet vårt:

Styret er i gang med å innhente pris på røykvarslere og brannslukningsapparater i fellesområder, dette vil komme på plass i løpet av 2025.

Større ting:

Det er nå etablert nytt system for drenering foran oppgang 88. Dette var helt nødvendig da dene oppgangen pga terrenget er veldig utsatt for oversvømmelser ved styrtregn. Oppgangene 84, 92 og 94 har også hatt tilfeller der vann har trengt inn ved spesielt kraftig /mye regn, men langt sjeldnere enn i 88. Styret har de nevnte oppgangene under oppsyn og vurderer tiltak også her.

Styret planlegger for utskiftning av ytterdører (samt loftsdoorer) i løpet av 2025.

Lamper og lys i fellesområder vil også bli fornyet da mange av de bruker en type «pærer» som er gått ut av produksjon (dette er ikke akutt da vi har et lite lager fortsatt).

Bjørkene på framsiden av oppgang 94 har blitt så høye at de er i kontakt med taket på blokka, de er angrepet av sopp, og det er en risiko for at de kan knekke ved svært kraftig vind. Pga dette vil de enten bli kuttet ned til lavere høyde, eller erstattet med nye og lavere/mindre trær.

Styret venter på en energikartleggingsrapport som OBOS prosjekt skal utarbeide. Denne vil inneholde råd og anbefalinger om fremtidig vedlikehold relatert til å gjøre sameiet mer energieffektivt.

Her kommer litt info om vedlikeholdsplikten vi har som seksjonseier Sameieloven § 32 er som følger for dere som eier seksjon: Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr som vannklosett, radiatorene, badekar og vasker c) apparater for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører og karmen e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk f) vegg-gulv- og himlingsplater g) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører. Seksjonseier skal vedlikeholde sluk og holde avløpsrørene åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet ledd, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører

HMS-runde.

Vi har gått gjennom alle oppganger og tatt stikkprøver. Det ble oppdaget «privat» lagring i fellesområde. Dette er ikke tillatt! På loftene skal det ikke lagres utstyr utenfor bodene. Hold det ryddig i oppganger og trappeløp pga. brann sikkerheten. Barnevogner eller annet må ikke lagres / parkeres fast i oppgangene på en slik måte at de kan være til hinder for evakuering ved brann. Sjekk at egne brannvarslere er i orden. Det er hengt opp branninstrukser i alle oppganger.

Husordensreglene

Grilling

Styret har kommet frem til at grilling kan skje på balkongen, men KUN med gass eller elektrisk grill, dersom det ikke er til sjanse for naboer. Dersom gassgrill benyttes, skal gassbeholder oppbevares utendørs hele året.



Engangsgriller er strengt forbudt både på balkong og ute på fellesarealene rundt oss. Nå er det kommet felles grillplass ved badedammen.

Veluset ved barnehagen og parkeringsplassen bak blokka

Sameiet Tonsenhagen 16 er medeier i Tonsenhagen velhus. Dette lokalet kan leies for inntil 45 personer og den har egen hjemmeside hvor du finner ytterligere informasjon.

Fellesstyret på Tonsenhagen

Leder i Sameiet Tonsenhagen 16 sitter også som representant for vårt sameie Tonsenhagen 16 i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget. Her legges det frem saker som behandles av alle 21 styreledere i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget. I tillegg er styrelederen i sameiet T/R leder i Tonsenhagen Velhus.

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 Bonnevis vei 2-6 og Anna Rogstads vei. Det er til sammen 958 leiligheter og 107 oppganger. Og med 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). Styret 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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 053 272	3 834 812	3 858 000	4 392 000
Andre inntekter	3	92	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 053 364	3 834 812	3 858 000	4 392 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 592	-10 789	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-176 435	-167 788	-178 000	-187 000
Konsulenthonorar	7	-78 476	-46 110	-5 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-398 591	-69 167	-277 000	-195 000
Forsikringer		-278 066	-244 202	-269 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-838 275	-674 932	-785 000	-954 000
Kostnader sameie		-327 412	-291 104	-310 000	-310 000
Energi/fyring	10	-1 018 762	-1 069 491	-1 185 000	-1 065 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 840	-193 840	-212 000	-216 000
Andre driftskostnader	11	-198 302	-197 353	-227 500	-218 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 664 670	-3 101 695	-3 599 420	-3 706 000
DRIFTSRESULTAT		388 694	733 117	258 580	686 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 244	12 411	0	0
Finanskostnader	13	-315 703	-291 570	-310 000	-424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-300 459	-279 159	-310 000	-424 000
ÅRSRESULTAT		88 234	453 958	-51 420	262 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		88 234	453 958		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 122	15 526
Driftskonto OBOS-banken		424 242	703 868
Sparekonto OBOS-banken		326 267	314 886
SUM OMLØPSMIDLER		760 631	1 034 280
SUM EIENDELER		774 631	1 048 280
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 599 215	-3 687 449
SUM EGENKAPITAL		-3 599 215	-3 687 449
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 145 816	4 402 976
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 145 816	4 402 976
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 665	66 371
Leverandørgjeld		155 700	217 844
Påløpte renter		1 665	27 915
Påløpte avdrag		0	20 624
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 030	332 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 631	1 048 280
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar	18	607 136	625 940

Oslo, 01.04.2025
Styret i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Mårten Olsen/s/

Helena Maria Kyllingstad/s/

Anne L. Fernlaug Gundal/s/

Per-Arne Larsen/s/

Kent Andre Petersson/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 329 908
Lånekostnad	742 848
Overfakturert i jan	-19 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 053 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	91
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNETEKTER	92

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 592.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-64 447
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 029
SUM KONSULENTHONORAR	-78 476

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 653
Drift/vedlikehold VVS	-76 229
Drift/vedlikehold elektro	-3 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 875
Egenandel forsikring	-42 430
Kostnader dugnader	-2 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 591

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-581 971
Renovasjonsavgift	-256 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-838 275

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-102 432
Fjernvarme	-916 331
SUM ENERGI / FYRING	-1 018 762

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 895
Container	-15 208
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 125
Annet driftsmateriale	-1 319
Renhold ved firmaer	-161 990
Andre fremmede tjenester	-1 795
Trykksaker	-42
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-85
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-3 493
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 302

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 733
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 511
SUM FINANSINNTEKTER	15 244

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-315 632
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-315 703

NOTE: 14**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: 15**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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 572 002	
Nedbetalt i år	157 152	
		-3 020 846
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	275 022	
Nedbetalt i år	100 008	
		-1 124 970
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 145 816

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

OBOS har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10. Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierne.

NOTE: 18**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.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikta
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende 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 mistligheter 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 Dokumentnr: VZYP-EJBAZ-FDZIG-6DF3-507D7-166MK6



Til seksjonseierne i Tonsenhagen 16 S/E

Velkommen til årsmøte, 04. mars 2019 kl. 18.00 i Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102b.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tonsenhagen 16 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tonsenhagen 16 S/E
avholdes 04. mars 2019 kl. 18.00 i Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102b.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring husordensregler
- B) Endring av vedtekter

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 13.03.2019
Styret i Tonsenhagen 16 S/E

Betty Grønøset /s/ Jens Beckstrøm /s/ Per Arne Larsen /s/

Mårten Olsen /s/ Grethe Sandmo /s/



5A Endring av husordensreglene

Foreslåtte endringer fra styret:

YTRE ORDEN

Nummer 3: Fjernes i sin helhet

Nummer 9: Fjerne de siste tre setningene. Begynner med se datoliste og avsluttes med stedfortreder.

Nummer 12: Fjerne avsnitt 3 ettersom vi ikke har membran

INDRE ORDEN

Nummer 3: Fjernes i sin helhet

Nummer 6: Endres til: Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgriller på balkonger.

Når det gjelder denne bestemmelsen menes det, må være greit at kullgrill brukes på forsvarlig måte på vårt fellesområde utendørs.

Gjeldende husordensregler ligger vedlagt bakerst i årsmøteinnkallelsen.

Forslag til vedtak: Endringene i husordensreglene vedtas.

5B Endring av vedtekter

Saksinformasjon:

Styret foreslår med dette at Årsmøtet/det ekstraordinære årsmøtet vedtar nye vedtekter for sameiet Tonsehagen 16. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye eierseksjonsloven opphører å gjelde senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 01.01.2019.

OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert på en tilpasning til ny lov og videreføring av tidligere særbestemmelser. Det er ingen forslag til endringer utover dette.

Forslag til nye vedtekter finner du vedlagt før gjeldende vedtekter og husordensreglene i årsmøteinnkallelsen.

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



Sameiet Tonsenhagen 16

VEDTEKTER

for

Sameiet Tonsenhagen 16 org. nr. 982 820 499

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.05.84

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tonsenhagen 16. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, 116 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



Sameiet Tonsenhagen 16

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.



Sameiet Tonsenhagen 16

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

3

Vedtekter



Sameiet Tonsenhagen 16

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(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.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



Sameiet Tonsenhagen 16

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



Sameiet Tonsenhagen 16

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6

Vedtekter



Sameiet Tonsenhagen 16

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Sameiet Tonsenhagen 16

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8

Vedtekter



Sameiet Tonsenhagen 16

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de



Sameiet Tonsenhagen 16

Årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.



Sameiet Tonsenhagen 16

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



Sameiet Tonsenhagen 16

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

10-5 Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget

Styrets leder representerer boligsameiet i "Fellesstyre", som administrerer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, gnr. 85, bnr. 69 og gnr. 85, bnr.74, ansetter vaktmester og tilsynsmann og er disse tilsattes overordnede.

Boligsameiet er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av Fellesstyrets administrasjonsomkostninger gjennom Fellesregnskapet Tonsenhagen/Rødberget.



5133 Tonsenhagen 16

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

§ 1

Sameiets navn er "Boligsameiet Tonsenhagen 16". Sameiet består av seksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 116 i Oslo ihht. oppdelingsbegjæring datert 25.03.84, tinglyst 30.05.84.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal av sameiets egen eiendom, jfr. § 12, 3. ledd.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon ihht. sameiebrøken. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. Kun fysiske personer kan være eiere av seksjoner. Ingen kan eie mere enn to seksjoner.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og bortleie.

Salg og bortleie skal meddeles styret til registrering. Ved bortleie svarer seksjonseieren fremdeles for at husordensreglene blir fulgt og for det økonomiske mellomværende med sameiet.



5133 Tonsenhagen 16

Skal det foretas bygningsmessige endringer i leilighetene må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge. Bygningsmyndighetenes godkjenning skal sendes styret til underrettelse.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 10 - 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og revisorrapport.

Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret innen 1. mars såfremt ikke forslagene er forårsaket av de tilsendte dokumenter. I så fall skal fristen være 14 dager før sameiermøtet.

Forslagene skal være referert i innkallelsen, eller ettersendes sameierne før møtet.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 20-tve dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende. Dersom dagsordenen krever raskere behandling, kan innkalling sendes med 8-åtte dagers varsel.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem

skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.



§ 8

På ordinært sameiermøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med varamedlem og valgkomite på 3 medlemmer.
4. Valg av revisor.
5. Godtgjørelse til styre og tillitsvalgte.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne. Referat fra møtene skal sendes samtlige sameiere til orientering.

Under forutsetning av at sameiermøtet er beslutningsdyktig etter § 7, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



§ 11

Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 5 medlemmer som velges på ordinært sameiermøte. Det skal også velges 1 varamann. Styrets medlemmer skal være sameiere. De velges for 2 år av gangen.

Leder velges uten særskilt valg.

Styret er beslutningsdyktig når tre styremedlemmer er til stede.

Styremøter avholdes etter behov, eller når minst 2 medlemmer krever det, dog minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal hvert år besørge utarbeidet et fremtidsrettet vedlikeholdsbudsjett, og på bakgrunn av dette fastsette et årlig beløp som skal innbetales til sameiet fra de enkelte sameierne. De innbetalte beløp skal innsettes på egen bankkonto, og skal bare kunne benyttes til vedlikehold. Det vedlikeholdsfond som derved oppstår skal ha et tak som står i forhold til budsjettet.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styrets leder representerer boligsameiet i "Fellesstyre", som administrerer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, gnr. 85, bnr. 69 og gnr. 85, bnr.74, ansetter vaktmester og tilsynsmann og er disse tilsattes overordnede.

Boligsameiet er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av Fellesstyrets administrasjonsomkostninger gjennom Fellesregnskapet Tonsenhagen/Rødberget. Styremøte avholdes etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.



HUSORDENSREGLER

Sist revidert 4. mars 2008 FOR BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

Det å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Noen er interesserte i ro og fred, mens andre har stikk motsatte interesser.

Alle er vel interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være med på å sikre sameierne ro, orde og hygge i hjemmet.

Hver oppgang skal ha en tillitsvalgt som velges på oppgangsmøte i april/mai. Den tillitsvalgte sitt navn meldes omgående til styret. Dette tillitsvervet bør gå på omgang.

YTRE ORDEN

1. I trapper, fellesrom og friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. settes i fellesrom eller egen kjellerbod. Moped og motorsykler skal ikke settes i blokkenes fellesrom eller kjellerbod.
2. I kjeller og trappeoppganger er leiking og unødvendig opphold ikke tillatt.
3. Trappene bør vaskes 2 ganger i uken og vinduer i trappeoppgang 1 gang pr. måned. Hovedrengjøring av trappeoppgangene foretas etter avtale mellom sameierne i hver enkelt oppgang. (Se vaskeliste).
4. Parkering foran stikkveiene er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer.
5. All søppel pakkes godt inn, surres eller tapes før det kastes i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom sjakten. Luken skal lukkes tett til etter bruk.
6. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til blokkene.
7. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller verandaer. Vennligst benytt anviste tørkeplasser og bankestativ. Tørking og lufting av tøy på verandaer foretas under rekkverk høyde. Tøy som det drypper av, må ikke henges i kjeller eller på loft. Den som benytter fellesvaskeriet plikter å sette seg inn i reglene.
8. Bruk av bart lys i kjeller og på loft er forbudt. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres sameiet eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpen natten over, heller ikke i regn og blåst.



5133 Tonsenhagen 16

9. Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Fotballsparking foran blokkene er ikke tillatt. Ingen har lov til å kappe ned trær uten oppgang - sameiernes samtykke og styrets godkjenning. Se datoliste i oppgangen for plenklipping og vanning. Husk vannings restriksjonene. Ved fravær - også i ferien - må det avtales med stedfortreder.

10. Vi gjør også oppmerksom på at det **ikke** kan benyttes andre farger på markiseduken på etterbestillinger av markiser enn det som fra før er installert.

11. Ved utskifting av vinduer skal alle sprossene monteres, slik at fasaden ikke forandres.

12.

Det er ikke tillatt med tak-, vegg- eller vindusmonterte antenneanlegg. Det tillates kun å sette opp parabol el.lign antenner inne på egen balkong og ikke over rekkverkshøyde.

Parabol-eller andre antenneanlegg skal ikke plasseres slik at det er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Ved eventuell montering må det ikke bores i balkonggulvet da membranen vil bli skadet.

INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien.

2. Ingen må skaffe dyr uten å innhente tillatelsen fra naboene i oppgangen (allergi m.m.).

3. Det må ikke drives musikkøvelser i mer enn 3 timer daglig, og ikke i tiden fra kl. 17.00 til kl. 18.00 og etter kl. 22.00. Sangundervisning er ikke tillatt uten at naboene i oppgangen har gitt tillatelse.

4. Det henstilles til beboerne å vise hensyn til naboene i tiden mellom kl. 23.00 til kl. 06.00. Selskaper som varer utover natten, bør foregå i former som ikke forstyrrer naboene. Videre henstilles at banking og snekring, såvel i hobbyrom som i leilighetene, bør unngås mellom kl. 17.00 og kl. 18.00, og etter kl. 22.00.

5. Vis hensyn ved bruk av badet mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Husk at all form for vanntapping høres gjennom hele blokken.

6. Det er ikke tillatt å grille eller drive lignende aktiviteter på balkonger og på sameiets øvrige eiendom.

Alle er forpliktet til å etterkomme husordensreglene. Forsømmelser og misbruk meldes til styret. Brudd på disse husordensregler anses som vesentlig ulempe for bomiljøet og kan medføre alvorlige konsekvenser for sameieren (konf. vedtektenes § 15).



Boligsameiet Tonsenhagen 16

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Tonsenhagen 16, org. nr. 982 820 499

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte ... 2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.05.1984.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Tonsenhagen 16. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner i 3 blokker på eiendommen med gnr. 85, bnr. 116 i Oslo kommune. På sameiets grunn står det garasjer som er knyttet til Tonsenhagen garasjelag med organisasjonsnummer 995 514 710. Garasjebyggene, grunnen de står på og adkomsten til garasjene tilhører ikke sameiet.

(2) Sameiet eier 80 ordinære aksjer (3,5 %) av Årvoll Kabelnett AS med organisasjonsnummer 944 801 383.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Beliggenhet og adresse

- Selvbyggerveien 84-86 0591 Oslo, seksjonsnummer 1-16.
- Selvbyggerveien 88-90 0591 Oslo, seksjonsnummer 17-32.
- Selvbyggerveien 92-102 0591 Oslo, seksjonsnummer 33-80.

1-4 Sameiet har rettigheter i andre eiendommer

Se vedtektene for Tonsenhagen/Rødberget Sameie med organisasjonsnummer 971 277 793, for spesifisert detaljer over rettighetene.

1-5 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

- 1-roms leilighet har sameiebrøk på: 5190/623112 deler.
- 2-roms leilighet har sameiebrøk på: 6850/623112 deler.
- 3-roms leilighet har sameiebrøk på: 8547/623112 deler.

1

BESKYTTET



Boligsameiet Tonsenhagen 16

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer som til sammen kan erverve inntil ti prosent, slike leiligheter bør fordeles jevnt på oppgangene i sameiet.

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Kommentert [PO1]: Dette var spesifisert i deres "gamle" vedtekter og kan videreføres da dere p.t kun har fysiske eiere. Merk dette er en særbestemmelse.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved utleie skal eier på forhånd meddele styret skriftlig at vedtekter samt husordensregler er gjennomgått med leier/fremleier.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.



Boligsameiet Tonsenhagen 16

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som



Boligsameiet Tonsenhagen 16

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekte og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

4

BESKYTTET



Boligsameiet Tonsenhagen 16

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(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.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



Boligsameiet Tonsenhagen 16

5-3 Panterrett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fire andre medlemmer. Det kan også velges ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Kommentert [PO2]: Dette er en videreføring av deres vedtekter. P.t står det at dere kun skal ha tre medlemmer, som er lovens minimumskrav.

6

BESKYTTET



Boligsameiet Tonsenhagen 16

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseiere forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) Styrets leder representerer boligsameiet i Tonsenhagen/Rødberget Sameie med organisasjonsnummer 971 277 793, som er kalt «Fellesstyret».

Kommentert [PO3]: I deres opprinnelig vedtekter står følgende: *Styremøter avholdes etter behov, eller når minst 2 medlemmer krever det, og minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.*

Det er ikke nødvendig å videreføre disse spesifiseringene.

Kommentert [PO4]: I deres opprinnelig vedtekter står følgende: *Styret skal hvert år besørge utarbeidet et fremtidsrettet vedlikeholdsbudsjett, og på bakgrunn av dette fastsette et årlig beløp som skal innbetales til sameiet fra de enkelte sameierne. De innbetalte beløp skal innsettes på egen bankkonto, og skal bare kunne benyttes til vedlikehold. Det vedlikeholdsfond som derved oppstår skal ha et tak som står i forhold til budsjettet.*

Dette videreføres ikke, pga. at det ikke har vært gjelden praksis.

Kommentert [PO5]: Videreføring av de opprinnelig vedtektene. Teksten er spesifisert og oppdatert.

7

BESKYTTET



Boligsameiet Tonsenhagen 16

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

Kommentert [PO6]: I deres ordinære vedtekter står følgende:
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Endres til utgangen av juni, som er i samsvar med loven.

Kommentert [PO7]: I deres ordinære vedtekter står følgende:
Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret innen 1. mars såfremt ikke forslagene er forårsaket av de tilsendte dokumenter. I så fall skal fristen være 14 dager før sameiermøtet.

Endres slik at punktet er i samsvar med loven.

Kommentert [PO8]: I deres ordinære vedtekter står følgende:
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 20-tyve dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende. Dersom dagsordenen krever raskere behandling, kan innkalling sendes med 8-åtte dagers varsel.

Endres slik at det er i samsvar med loven.

Kommentert [PO9]: I deres ordinære vedtekter står følgende:
Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 10 - 20 dagers varsel.

Endres slik at det er i samsvar med loven.

Kommentert [PO10]: I deres ordinære vedtekter skulle dere behandle:
*2. budsjett for kommende år.
3. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.
4. Valg av revisor.*

Vi mener at dette ikke er nødvendig å videreføre dette og forholder oss til den oppdaterte loven.

8

BESKYTTET



Boligsameiet Tonsenhagen 16

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. [Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.]

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Kommentert [PO11]: Dette avviker fra de opprinnelige:
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Vi mener at møteleder ikke behøver å være sameier.

Kommentert [PO12]: Dette punktet avviker noe fra den opprinnelige teksten:
Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne. Referat fra møtene skal sendes samtlige sameiere til orientering.

Det nye punktet er i samsvar med loven.

Kommentert [PO13]: Iht. de opprinnelige står det:
Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Vi følger den nye lovens bestemmelser.



Boligsameiet Tonsenhagen 16

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

10

BESKYTTET



Boligsameiet Tonsenhagen 16

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.



Boligsameiet Tonsenhagen 16

- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11 Tonsenhagen/Rødberget Sameie med organisasjonsnummer 971 277 793

(1) Sameiet eier 8,29 % av "Tonsenhagen/Rødberget Sameie" som er kalt «Fellesstyret», og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet. Se "Tonsenhagen/Rødberget Sameie " vedtekter for detaljer. Sameiets regnskap skal vise inntekter og utgifter til "Tonsenhagen/Rødberget Sameie".

(2) Sameiet er en av 21 eierseksjonssameiene som sammen eier Tonsenhagen/Rødberget Sameie. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

12 Tonsenhagen Velhus Sa med organisasjonsnummer 959 501 629

I henhold til vedtekten i Tonsenhagen/Rødberget Sameie plikter sameiet å være medlem i Tonsenhagen Velhus Sa, og betale kontingent etter antall leiligheter i sameiet.

Kommentert [PO14]: Videreføring av de opprinnelige vedtektene. Teksten er spesifisert og oppdatert.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5133 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

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
E-post: oef@obos.no

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