



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 895 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 19.03.2025

### 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, 17.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 331 290	2 124 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 331 290</b>	<b>2 124 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		743 594	2 200 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>789 234</b>	<b>2 246 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>542 056</b>	<b>-121 480</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 721	7 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 721</b>	<b>7 775</b>
Annen finanskostnad		183 762	168 466
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 762</b>	<b>168 466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 041</b>	<b>-160 691</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 015	-282 171
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35 190
Andre fordringer		97 426	99 443
Sum fordringer		97 461	134 633
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		334 380	508 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		334 380	508 572
Sum omløpsmidler		431 841	643 205
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>431 841</b>	<b>643 205</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 849 066	2 218 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 849 066</b>	<b>-2 218 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 849 066</b>	<b>-2 218 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 270 169	2 333 948
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 270 169</b>	<b>2 333 948</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 270 169</b>	<b>2 333 948</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		930	21 480
Leverandørgjeld		1 875	498 204
Annen kortsiktig gjeld		7 933	7 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 738</b>	<b>527 338</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 280 907</b>	<b>2 861 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>431 841</b>	<b>643 205</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344034

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 895 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 19.03.2025

#### 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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 976 895 843  
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 331 290	2 124 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 331 290</b>	<b>2 124 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		743 594	2 200 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>789 234</b>	<b>2 246 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>542 056</b>	<b>-121 480</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 721	7 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 721</b>	<b>7 775</b>
Annen finanskostnad		183 762	168 466
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 762</b>	<b>168 466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 041</b>	<b>-160 691</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 015	-282 171
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>



Organisasjonsnr: 976 895 843  
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35 190
Andre fordringer		97 426	99 443
Sum fordringer		97 461	134 633
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		334 380	508 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		334 380	508 572
Sum omløpsmidler		431 841	643 205
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>431 841</b>	<b>643 205</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 849 066	2 218 081
Sum opptjent egenkapital		-1 849 066	-2 218 081



Sum egenkapital	-1 849 066	-2 218 081
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 270 169	2 333 948
Sum annen langsiktig gjeld	2 270 169	2 333 948
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 270 169</b>	<b>2 333 948</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	930	21 480
Leverandørgjeld	1 875	498 204
Annen kortsiktig gjeld	7 933	7 654
Sum kortsiktig gjeld	10 738	527 338
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 280 907</b>	<b>2 861 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>431 841</b>	<b>643 205</b>



Organisasjonsnr: 976 895 843  
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2795

TUSSEFARET BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

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:

19. mars 2025 kl. 18:00, Kantinen, Frogn Kommune.

### 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.

### Sameiermøte

Det avholdes sameiermøte direkte etter årsmøtet.

### 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. Justering av avsetning til vedlikeholdsfond
8. Avsetning midler til lekeplass/ lekeapparater
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TUSSEFARET BOLIGSAMEIE



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

Kjersti Hjelset 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 Kjersti Hjelset 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. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til kr 40 000, uendret fra foregående år/periode.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

## Justering av avsetning til vedlikeholdsfond

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Tussefaret boligsameie vedtok på årsmøte i 2022, å starte sparing i vedlikeholdsfond. Dette for å imøtekomme de større vedlikeholdskostnader vår bygningsmasse krever grunnet alder. Da den generelle prisstigningen har hatt en rask utvikling de siste år, ser vi det som en fordel å justere det fastsatte beløpet med en årlig prosentsats, slik fondet holder bedre tritt med det generelle kostnadsnivået.

### Styrets innstilling

Styret foreslår en årlig økning med 3% årlig, med oppstart 01.08.2025.

Økning skjer deretter regelmessig ved ordinær regulering av felleskostnad, dvs 1. mars.

### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet foreslås å økes årlig med 3%, oppstart 01.08.2025. Økning skjer deretter regelmessig ved ordinær reglring av felleskostnad, dvs 1. mars.

Sak 8

## Avsetning midler til lekeplass/ lekeapparater

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Slik lyder melding fra beboer;

Jeg foreslår at sameiet setter av midler til å kjøpe inn lekeapparat(er), eks. huskestativ, klatrestativ, armgang. Apparatene kan settes opp på dugnad. Foreslår plassering på tomta nede ved søppelkassene eller på plenen innenfor gjesteparkeringa/carporten til nr. 3 (nord). Sistnevnte plassering vil gjøre det mer tilgjengelig for barn i sameiet, da man ikke behøver å krysse veien for å komme dit. I bakken kan det evt. monteres sklie.

Vennlig hilsen Johanne Eriksen Rimstad og Sigrid Kalviknes Eriksen, 3B

### Styrets innstilling

Tidligere har det vært lekeplass ved grøntarealet ved siden av avfallsanlegget. Dette ble avvirket grunnet manglende vedlikehold samt nye/strengere pålegg og forskrifter gjeldende for lekeplasser og ansvaret for disse. Bl.a. må man ha en forsikring og en vedlikeholdsplan. Lekeplasser er kostbare, og styret foreslår at det stemmes over om beboere ønsker å skape en ny lekeplass og at det avsettes penger til dette.

Dersom det blir positivt utfall om avsetning, foreslår vi en diskusjon om dette i korthet på sameiermøtet i etterkant av årsmøtet. Da må det utpekes noen som får i oppgave å utarbeide en plan og et kostnadsoverslag som legges frem og stemmes over i et ekstraordinært årsmøte.

### Forslag til vedtak

Ønsker sameiet å sette av penger til en ny lekeplass fom budsjett 2026, og at styret arbeider videre med saken.



Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Christina Eriksson

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnar Tinjar
- Vibeke Hansen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell-Ove Fredheim



## Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID I TUSSEFARET BOLIGSAMEIE fra årsmøte 2024 til årsmøte 2025

Tussefaret Boligsameie ligger i Tussefaret 1,3,5 og 7 i Drøbak. Sameiet består av 23 eierseksjoner/leiligheter.

Styret i Tussefaret Boligsameie har i perioden bestått av følgende personer:

-Vibeke Hansen (Tussefaret 7C) - styremedlem -Mia Eriksson (Tussefaret 5A) – leder -Ole Melbye (Tussefaret 5F) - vara -Anne-Lise Krogstie (Tussefaret 3H) - styremedlem

Regnskapsføringen for perioden er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (fra 1. juli 2020).

Siden forrige årsmøte er det omsatt to seksjoner i sameiet, Tussefaret 7B og 1D, og en seksjon er lagt ut for salg, Tussefaret 3H. Det er pr i dag tre seksjoner som leies ut.

Styret har i perioden etter årsmøtet 2024 avholdt 10 ordinære møter, samt flere arbeidsmøtere, jobbing pr mail. Det har også vært befaringer underveis med Frank Kristiansen AS ifbm vedlikehold og Drøbak Malermester AS ifbm malingsprosjektet. Det er også gjennomført to dugnader i 2024, - vår og høst. Styret håndterer i tillegg mange praktiske oppgaver også, se nedenfor.

Styrehonorar blir utbetalt etterskuddsvis til faste medlemmer ihht vedtak på årsmøtet 2020. Honorarene ble sist endret for perioden 2022-23.

SAKER Styret har utført følgende oppgaver i perioden: -Kontinuerlig dialog med regnskapsfører -Kontakt med revisor ifbm årsoppgjøret -Oppfølging av søppelanlegget drift/vedlikehold/vask. Låsene er fortsatt koblet ut, og vi velger å fortsette uten låser. (Låsene ble koblet ut pga feilbruk og mye behov for service/reparasjon.) -Bestille tømning av søppelhenting ifbm dugnader, glasscontainer og matavfallsposer til skapet (Follo Ren) -Manuell snømåking rundt søppelanlegget, fjerne «fonner» etter traktoren, samt utenfor redskapsboden. Dette er egentlig en oppgave for samtlige sameiere og eneboligene. -Grøntanlegg, - innkjøp av jord/planter/bark/redskap ifbm dugnader, kantklipping, lusing av bed samt generell oppfølging av sameiets fellesareal.

-Følger opp «grøntmann» og snømåking -Innkjøp og skifte av pærer i gatebelysning -Svare på henvendelser fra sameiere og eneboligene -Bestille/skifte postkasseskilt til nye eiere -Oppdatere navn på postkasser utleieleiligheter -Forberedelse dugnader (2/år) -Kontakt med Frende ifbm skader på/i bygningsmassen i sameiet -Hjemmesiden -Andre oppgaver

Søppelanlegget FolloRen sender jevnlig ut tilbud om rengjøring av containerne, noe vi prøver å få gjennomført hvert annet år. Det blir dessverre en de skader på nedkastene pga røff behandling av de som tømmer. Vi vil prøve å reparere skadene på dugnaden til våren.

Øvrige skader på containerne samt evt service gjøres ifbm rengjøringene..

Brannvern Kontroll av Norsk Brannvern ble gjennomført høsten 2024. Ny kontroll er bestilt igjen høsten 2026. Iflg de tilbakemeldingene styret har fått, har de som fikk «anmerkning» om mangler, utbedret disse.

Det vil da bli sjekk av alles sikringsskap.

HUSK det er veldig VIKTIG at alle holder svalgangene/inngangspartier fri for store gjenstander som sykler, rullator/HC-scooter, møbler, kasser o.l. slik at det alltid er fri ferdsel i svalgangene.

Dette er viktig ifht eventuelle krisesituasjoner som f.eks. ved brann og syke-/båretransport.

Grøntanlegget i sameiet Vi jobber hele tiden med grønntanlegget, og har ilet de siste sesongene fått det ganske bra. Vi trenger nok fortsatt å kjøpe noen flere prydbusker. Luking og vanning er ikke en del av avtalen med grønntmannen, så det er noe vi alle må passe på. Stor takk derfor til dere som har bidratt med dette arbeidet.



Ifbm dugnadene, er det alltid hyggelig at de som ikke har anledning til å delta fysisk, bidrar med en «slant» til planter,- tusen takk til dere som har bidratt!

Men – det er en utfordring å ta vare på grøntanleggene. Det er ikke en jobb for «de få», men for alle, slik at vi kan ha det pent rundt oss.

Det vil bli arrangert både vår og høstdugnad også i år.

Vi vil fortsatt jobbe med å gjøre de eksisterende blomsterbedene med mest mulig «selvgående» blomster/busker. Vårdugnaden er planlagt til torsdag 24. april 2025, forutsatt at vinteren er over. På høstdugnaden fikk gjort veldig mye, - kjemp flott innsats fra sameierne!

I tillegg må vi ha en fellesdugnad sammen med eneboligene, for å male på gjesteparkeringen og male/flekk på søppelanlegget.

Vi forsetter vår avtale med Gartner H. Fjeldstad, som har utført gressklippingen hos oss siden sommeren 2020. De har kommet til faste tider/uke og klippet gress ukentlig og kantklipping hver 14. dag fra mai til medio oktober.

Snømåking Måking av søppelanlegget er alles ansvar, viktig så det ikke danner seg is, og for at vi skal få tømt containerne.

Vedlikehold utført siden forrige årsmøte Sydveggen på nr 3 var i så dårlig forfatning, at der ble det en større og mer omfattende jobb. Deler av denne jobben ble utført som et svennebrev under kyndig veiledning, og det sparte oss for en del kostnader. Dette er dekket via vedlikeholdsfondet. Det må også et strøk til med maling til våren.

Fellesutgiftene Styret har sammen med regnskapsfører sett på behovet for en økning av fellesutgiftene for å kunne håndtere økningen av faste kostnader pr i dag, samt kommende vedlikeholdskostnader.

Vi har forhandlet ned renten på carportlånet og vi har byttet forsikringsselskap til IF (overgang 1. februar 2025). Dette har gjort at vi har fått redusert kostandene på disse to postene.

I fellesutgiftene inngår følgende poster: -Forretningsfører/regnskap/hjemmeside/styreportal -Revisjon -Forsikring felles bygningsmasse -Telia kabel TV/Internett -Postkasseskilt -Medlemskap i TUV -Snømåking og strøing egen avtale -Søppelanlegget drift, forsikring, vask og vedlikehold -Gatebelysning strøm og vedlikehold -Redskapsbod, vedlikehold og strøm -Vedlikehold av gjesteparkering -Vedlikehold av grøntanlegg/grøntmann -Planlagt/kommende vedlikehold -Avdrag renter/lån på carporter -Andel av sparing til vedlikeholdsfond -Styrehonorar

Etter fradelingsdato 1. desember 2018, blir hver enkelt enebolig belastet for fellesutgifter ihht avtalen. Faktura sendes 1 g/år, etter årsregnskapets avslutning, og med dette siste regnskapet som grunnlag.

Det sendes også krav til nr 17 ifht måking/strøing/belysning, siden de har innkjøring (tinglyst) via vår private del av Tussefaret.

TUV – Torkildsbyen og Ullerud Vel Ugiftene til TUV har fortsatt å øke, nå til kr 2400/sesong/enhet. Styret har hatt møte med rodeleder fra TUV ifht dette. Vi vil jobbe videre med å danne et eget veilag for vårt område..

Gjesteparkeringen Det registreres fortsatt biler som ikke er tilhørende oss/våre gjester på plassen

Til våren må vi få merket opp feltene på plassen igjen. Dette blir en dugnadsjobb.

.Vedlikeholdsplan for Tussefaret Boligsameie Vi har sammen med Frank Kristiansen AS utarbeidet et forslag til en langsiktig vedlikeholdsplan. Planen legges på Vibbo.



**Pipehatter** Det anbefales å sette på pipehatter for å unngå vann ned i pipeløpene, og evt lekkasje inn i leiligheten. Flere har allerede gjort dette, men vi anbefaler at alle gjør dette. Da er vi bedre rustet for vær og vind, noe som det har vært mye av de siste årene.

**Nye verandadører** Det var 10 stk som fikk skiftet sine verandadører i 2022. Det viste seg også at isoleringen rundt de gamle dørene var lik null, noe som bl.a. forklarer den kalde trekken fra de gamle dørene. De nye dørene er også sikrere enn de gamle, siden de har tre bolter som går inn i dørkarmen. Egentlig burde alle skiftet dører, fordi dette er en del av bygningsmassen. Det vil nok fremtvinge seg et behov for at de resterende 13 også må skifte ilt nær fremtid. For at man skal kunne opprettholde full forsikring, plikter det også at seksjonseierne ivaretar sitt ansvar for vedlikehold.

**Større utbedringer** som berører samtlige boenheter/bygninger gjøres samlet.

**Styrets funksjon i sameiet** Det anbefales ikke en total utskifting ved hvert valg, fordi man da kan risikere å miste kontinuiteten i styrets arbeid, - det er mange oppgaver som er løpende eller ikke avsluttet. Det nåværende styret kan, hvis ønskelig, helt eller delvis gjenvelges.

Styret mener uansett fortsatt at det er viktig at de som skal være med i styret i Tussefaret Boligsameie er boende eiere i sameiet, dette pga alle de praktiske oppgavene/gjøremålene styret utfører, samt for å kunne følge opp sameiet generelt. Det har vært økt behov for praktisk oppfølging.

Styret i Tussefaret Boligsameie



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Resultat

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

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 421 103,-.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**TUSSEFARET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 976 895 843, KUNDENR. 2795**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 193 415	1 103 586	1 191 000	1 250 304
Andre inntekter	3	137 875	1 021 148	55 000	55 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 331 290</b>	<b>2 124 734</b>	<b>1 246 000</b>	<b>1 305 304</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-79 745	-75 835	-80 385	-84 000
Konsulenthonorar	7	-8 115	-8 188	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-108 826	-1 568 885	-245 000	-245 000
Forsikringer		-185 816	-167 546	-183 100	-180 000
Energi/fyring		-13 162	-15 752	-20 000	-20 000
TV- anlegg/bredbånd		-189 914	-180 792	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-152 516	-178 577	-159 050	-176 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-789 234</b>	<b>-2 246 214</b>	<b>-938 175</b>	<b>-964 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>542 056</b>	<b>-121 480</b>	<b>307 825</b>	<b>341 304</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 721	7 775	0	0
Finanskostnader	11	-183 762	-168 466	-182 000	-180 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-173 041</b>	<b>-160 691</b>	<b>-182 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>369 015</b>	<b>-282 171</b>	<b>125 825</b>	<b>161 304</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-282 171		
Reduksjon udekket tap		369 015	0		



**TUSSEFARET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 976 895 843, KUNDENR. 2795**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	78
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	35 112
Forskuddsbetalte kostnader		97 426	94 957
Andre kortsiktige fordringer		0	4 486
Driftskonto OBOS-banken		159 178	263 254
Sparekonto OBOS-banken		709	77 180
Sparekonto OBOS-banken II		174 493	168 138
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>431 841</b>	<b>643 205</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>431 841</b>	<b>643 205</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 849 066	-2 218 081
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 849 066</b>	<b>-2 218 081</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 270 169	2 333 948
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 270 169</b>	<b>2 333 948</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 933	7 654
Leverandørgjeld		1 875	498 204
Påløpte renter		930	16 098
Påløpte avdrag		0	5 382
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 738</b>	<b>527 338</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>431 841</b>	<b>643 205</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Frogn, 05.02.2025			
Styret i Tussefaret Boligsameie			
Maria Christina Eriksson /s/	Vibeke Hansen /s/	Anne-Lise Krogstie /s/	

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	501 078
Carport	203 619
Vedlikeholdsfond	179 988
Felleskostnader brøk	168 315
Kabel-tv, bredbånd	140 415
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 193 415</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Andel eneboligene	75 228
Etterfakturering mars felleskostnad	6 907
Akonto for eneboligene	55 740
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>137 875</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 115</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 541
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-76 217
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 958
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 383
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 960
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 767
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-108 826</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 504
-----------	--------

Annet driftsmateriale	-386
-----------------------	------

Snørydding	-32 500
------------	---------

Gressklipping	-31 902
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-379
--------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-2 818
-----------------------	--------

Kontingenter	-68 830
--------------	---------

Bank- og kortgebyr	-2 717
--------------------	--------

Velferdskostnader	-2 481
-------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 516</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter bank	7 933
-------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
---	----

Renter av for sent innbetalte kundefordringer	2 699
---	-------

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 721</b>
---------------------------	---------------

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-183 485
Renter på leverandørgjeld	-277
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 762</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2021	-1 800 000
Økning 2022	-700 000
Nedbetalt tidligere	166 052
Nedbetalt i år	63 779
	-2 270 169
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 270 169</b>



Til årsmøtet i Tussefaret Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tussefaret Boligsameie som viser et overskudd på kr 369.015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 selskapet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 976895843	Organisasjonsnr: 976895843
--	---	-------------------------------



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 4024



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

Selskapsnummer: 2795 Selskapsnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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