



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 320 182	2 909 175
Sum inntekter		3 320 182	2 909 175
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 549 249	3 551 779
Sum kostnader		2 686 169	3 688 699
Driftsresultat		634 013	-779 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 172	22 706
Sum finansinntekter		38 172	22 706
Annen finanskostnad		234 308	169 947
Sum finanskostnader		234 308	169 947
Netto finans		-196 136	-147 241
Resultat før skattekostnad		437 877	-926 765
Årsresultat		437 877	-926 765
Totalresultat		437 877	-926 765
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 877	-926 765
Sum overføringer og disponeringer		437 877	-926 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 000	
Sum varige driftsmidler		55 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		69 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 402	9 213
Andre fordringer		15 634	451 113
Sum fordringer		26 036	460 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 254	947 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 254	947 791
Sum omløpsmidler		1 811 290	1 408 117
SUM EIENDELER		1 880 290	1 422 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 109 855	2 547 733
Sum opptjent egenkapital		-2 109 855	-2 547 733
Sum egenkapital		-2 109 855	-2 547 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 421 404	3 566 112
Sum annen langsiktig gjeld		3 421 404	3 566 112
Sum langsiktig gjeld		3 421 404	3 566 112
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 641	1 153
Leverandørgjeld		343 842	338 154
Annen kortsiktig gjeld		191 258	64 431
Sum kortsiktig gjeld		568 741	403 738
Sum gjeld		3 990 145	3 969 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 290	1 422 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398555

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 320 182	2 909 175
Sum inntekter		3 320 182	2 909 175
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 549 249	3 551 779
Sum kostnader		2 686 169	3 688 699
Driftsresultat		634 013	-779 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 172	22 706
Sum finansinntekter		38 172	22 706
Annen finanskostnad		234 308	169 947
Sum finanskostnader		234 308	169 947
Netto finans		-196 136	-147 241
Resultat før skattekostnad		437 877	-926 765
Årsresultat		437 877	-926 765
Totalresultat		437 877	-926 765
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 877	-926 765
Sum overføringer og disponeringer		437 877	-926 765



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		55 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		69 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		10 402	9 213
Sum fordringer		15 634	451 113
Sum fordringer		26 036	460 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 254	947 791
Sum omløpsmidler		1 785 254	947 791
Sum omløpsmidler		1 811 290	1 408 117
SUM EIENDELER		1 880 290	1 422 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 109 855	2 547 733
Sum opptjent egenkapital	-2 109 855	-2 547 733
Sum egenkapital	-2 109 855	-2 547 733
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 421 404	3 566 112
Sum annen langsiktig gjeld	3 421 404	3 566 112
Sum langsiktig gjeld	3 421 404	3 566 112
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 641	1 153
Leverandørgjeld	343 842	338 154
Annen kortsiktig gjeld	191 258	64 431
Sum kortsiktig gjeld	568 741	403 738
Sum gjeld	3 990 145	3 969 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 880 290	1 422 117



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1076

Sameiet Tonsenhagen 18



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 18

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:

30. april 2024 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus.

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. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av §4-1 i sameiets vedtekter mht. utskiftingsansvar - forslag fra styret
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 18



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Stefan Ring er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som protokollvitne ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Som protokollvitne ble representant for OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-.

Sak 6

Endring av §4-1 i sameiets vedtekter mht. utskiftingsansvar - forslag fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

En seksjonseier har gjort styret i sameiet oppmerksom på at sameiets vedtekter §4-1 ikke er i tråd med Eierseksjonsloven §32. I vedtektene er utskiftning av sluk, vinduer og dører til boligen gjort til seksjonseiers ansvar, mens dette iht. Eierseksjonsloven skal være sameiets ansvar.

Styret har vært i dialog med både sameiets rådgiver hos OBOS og jurist hos OBOS om saken. Det er hjemmel i Eierseksjonsloven for å innføre vedtekter som gjør utskiftning av sluk, vinduer og dører til boligen til seksjonseiers ansvar, men dette krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Noen slik tilslutning ble ikke blitt gitt da sameiets vedtekter ble endret i årsmøtet i 2019. Det anses også som lite sannsynlig at samtlige seksjonseiere vil gi en slik tilslutning. Vedtektene bør derfor korrigeres for å samsvare med Eierseksjonsloven.

Styrets forslag: Følger som vedlegg.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer foretas under §4-1 i sameiets vedtekter.



Vedlegg

2. Vedlegg sak 6 - Vedtektsendring.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stefan Ring

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Haugen
- Katharina Vassaas

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stefan Ring	Anna Rogstads Vei 33
Styremedlem	Berit Haugen	Anna Rogstads Vei 27
Styremedlem	Katharina Vassaas	Anna Rogstads Vei 35
Varamedlem	Julie Hagen Nilsen	Anna Rogstads Vei 25

Kontaktinformasjon styret

Styret kan nås på e-post tonsenhagen18@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 18

Sameiet består av 80 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437159, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 140

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

Sameiet Tonsenhagen 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Det har blitt avholdt 11 styremøter i sameiet i 2023.

Styret har i 2023 sørget for:

- At det har blitt utført elk kontroll (iht. krav i internkontrollforskriften og el-tilsynsloven) samt etterfølgende utbedring av avvik avdekket ved elk kontrollen.
- At det har blitt gjennomført brannvernkontroll, kontroll av brannalarmanlegget, samt at det har blitt utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse.

Den branntekniske tilstandsanalysen er en mer grundig analyse av forhold som påvirker brann sikkerheten i bygningene. Den ble bestilt fordi status på tidligere registrerte branntekniske avvik i sameiet har vært uavklart, og fordi mangelen på brannteknisk tilstandsanalyse i seg har vært et avvik ved tidligere års årlige brannvernkontroller.

På bakgrunn av kontrollene og den branntekniske tilstandsanalysen har:

- Alle brannslukkere i oppgangene blitt skiftet ut, da de gamle hadde gått ut på dato.
- Brennbart materiale som ble oppbevart under trappene blitt fjernet.
- Et antall branndetektorer med dårlig funksjon blitt skiftet ut.
- Orienteringsplaner som muliggjør for redningstjenesten å raskt lokalisere en brann blitt etablert.
- At lekkasjer i takrenner og nedløpsrør har blitt utbedret (med unntak av takrenner og nedløpsrør bak Anna Rogstads Vei 47 og 49).
- At det meste av arbeidet med å etablere to elbilladepunkter har blitt utført. Installasjonen ble ferdigstilt først mot slutten av januar 2024, da nettselskapet (Elvia) trengte forholdsvis lang tid for å etablere elmåler til ladeanlegget.
- At entreprenør for utskiftning av 3 stk. kjellerdører til Anna Rogstads Vei 47 og 49 har blitt anskaffet. Selve utskiftningen av dørene ble utført i starten på 2024.
- At granhekk utenfor Anna Rogstads Vei 39 har blitt tatt ned og at arealet har blitt forberedt for planting av ny hekk, at et antall gamle stubber på sameiets tomt har blitt fjernet, samt at utbedring av grøftekant utenfor Anna Rogstads Vei 31 har blitt utført.
- At rust har blitt slipt bort fra utendørs rekkverk og for at rekkverkene har blitt malt (to mindre rekkverk står igjen til 2024).
- At det har blitt ryddet opp i fjernvarmerom og elrom.
- At det har blitt organisert og gjennomført dugnad i sameiet.



Sameiet Tonsenhagen 18

Styret jobbet under våren og forsommeren med å anskaffe entreprenør for fasadevask og malingsarbeider. Grunnet lavt interesse i entreprenørmarkedet og en dårlig konkurranse-situasjon som kan skyldes at forespørselen ble sendt ut sent, besluttet imidlertid styret å utsette dette arbeid til 2024.

Også i 2023 har sameiet hatt flere forsikringssaker, og en sak ble spesielt utfordrende for styret grunnet mangel på bistand fra forsikringsselskapet som var overbelastet av forsikringssaker etter ekstremværet Hans.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak besparelser for postene: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter og energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.242.549,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.200.000 til større vedlikehold som omfatter fasadevask, malingsarbeider, samt utskifting av takrenne og nedløpsrør bak Anna Rogstads vei 47 og 49.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 18.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 18 har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av linje på faktura med tittel «Felleskostnader» og 53 % økning av linje på faktura med tittel «trappevask» fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Tonsenhagen 18



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 18.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Pumeco Dokumentnr: WZLDL-V0598-X8COK-PI-253-NWUMD-771WM



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: W7LO1_V0SP8_K&OK_P1253_NWUMD_77YWM



Sameiet Tonsenhagen 18

SAMEIET TONSENHAGEN 18 ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 310 416	2 909 020	3 310 000	3 562 000
Andre inntekter	3	9 766	155	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 320 182	2 909 175	3 310 000	3 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 949	-12 333	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-127 388	-122 470	-129 000	-130 500
Konsulenthonorar	7	-33 151	-2 648	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-707 899	-1 524 886	-990 000	-2 100 000
Forsikringer		-212 316	-192 046	-221 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-715 574	-596 752	-687 000	-836 000
Kostnader sameie	19	-286 608	-265 380	-287 000	-301 000
Energi/fyring		-44 322	-470 272	-155 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 840	-172 321	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-215 202	-192 671	-216 300	-220 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 686 169	-3 688 699	-3 074 220	-4 270 720
DRIFTSRESULTAT		634 013	-779 524	235 780	-708 720
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 172	22 706	0	0
Finanskostnader	12	-234 308	-169 947	-213 759	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 136	-147 241	-213 759	-250 000
ÅRSRESULTAT		437 877	-926 765	22 021	-958 720
Overføringer:					
Udekket tap		0	-926 765		
Reduksjon udekket tap		437 877	0		



Sameiet Tonsenhagen 18

SAMEIET TONSENHAGEN 18 ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	55 000	0
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		69 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 634	30 562
Kundefordringer		10 402	9 213
Energiavregning	17	0	420 551
Driftskonto OBOS-banken		908 813	882 902
Sparekonto OBOS-banken		876 441	64 889
SUM OMLØPSMIDLER		1 811 290	1 408 117
SUM EIENDELER		1 880 290	1 422 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 109 855	-2 547 733
SUM EGENKAPITAL		-2 109 855	-2 547 733
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 421 404	3 566 112
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 421 404	3 566 112
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 012	64 431
Leverandørgjeld		343 842	338 154
Påløpte renter		22 385	1 153
Påløpte avdrag		11 256	0
Energiavregning	17	118 148	0
Annen kortsiktig gjeld	18	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 741	403 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 290	1 422 117

Vedlegg 1

14 av 27

0 0
Årsrapport og regnskap 2023.pdf



Sameiet Tonsenhagen 18

Pantstillelse			
Garantiansvar	19	625 940	680 378

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

Stefan Ring /s/

Berit Haugen /s/

Katharina Vassaas /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 199 056
Trappevask	111 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 310 416



Sameiet Tonsenhagen 18

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	9 766
SUM ANDRE INNTEKTER	9 766

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 949.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-33 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-120
SUM KONSULENTHONORAR	-33 151

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-102 431
Drift/vedlikehold VVS	-5 000
Drift/vedlikehold elektro	-208 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-224 147
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 007
Kostnader dugnader	-7 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-707 899

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-491 802
Renovasjonsavgift	-223 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-715 574

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
Driftsmateriell	-5 431
Lyspærer og sikringer	-956
Renhold ved firmaer	-162 335
Andre fremmede tjenester	-2 902
Trykksaker	-544
Andre kontorkostnader	-1 970
Porto	-200
Kontingenter	-9 990
Bank- og kortgebyr	-3 541
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 202

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	909
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 739
SUM FINANSINNTEKTER	38 172

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 308
SUM FINANSKOSTNADER	-234 308

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladebokser elbil**

Tilgang 2023	55 000	
		55 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		55 000

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS . Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 80 Pålydende: kr 175 Balanseført verdi: kr. 14.000,-

Den samlede aksjekapital i selskapet har vi ingen opplysninger om.



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 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 378 635	
Nedbetalt tidligere	812 523	
Nedbetalt i år	144 708	
		-3 421 404
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 421 404

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 169 969
Techem	47 634
Fjernvarme	1 004 187
SUM ENERGI AVREGNING	-118 148

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Sameiet Tonsenhagen 18

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet Tonsenhagen 18 eier 8,404 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

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



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmester

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmester har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmester plikter iht instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektriker-arbeid, er vaktmester uvedkommende.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88253172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, belastes seksjonseier egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektriske anlegg.

Større vedlikehold og utbedringstiltak utført de siste årene

- 1989: Ytre vedlikehold og etterisolering av vegger, stålbenkbeslag og balkonger, inkludert utskift av balkongbekledning.
- 1995: Skiftet stigeledninger og øvrige elektriske anlegg i fellesarealene.
- 1999: Asfaltering og oppretting av kantstein utenfor AR 25-27 og AR 37-39.
- 2003: Montert rømningsstiger.
- 2004: Rehabiliterert samtlige oppganger.
- 2005/2006: Det ble lagt nytt tak. Utbedring av skader på piper. Nye ventilasjonshetter, takrenner og nedløpsrør. Kontroll av samtlige balkonger. Vedlikehold og maling av vinduer utvendig. Fasadevask. Utbedring av pusskader på fasadene.
- 2006: Nye utelamper langs AR 25-39.
- 2007: Lagt ny asfalt fra AR 25-35 og frem til og med tørkestativene.
- 2008: Gjeninstallert varmemålere.



Sameiet Tonsenhagen 18

- 2009: Veggene i oppgangene ble malt. Nye ytterdører i AR 47 og 49. Satt opp snøfangere på alle tak og søppeloverbygg i AR 25-39.
- 2010: Nye ytterdører i oppgangene i AR 25-39 med nytt nøkkelsystem. Nye porttelefoner.
- 2011: Fasadene ble malt.
- 2018: Installert brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger. Satt inn branndører i kjellere og på loft. Søppelsjaktene stengt.
- 2021/2022: Oppgradering av trappeoppganger – utskiftning av vinduer, maling av vegger og rekkverk samt installasjon av ny belysning i samtlige oppganger. Utskiftning av linoleumsmatte i de tre oppganger som har dette.
- 2023: Etablering av to elbilladepunkter ved AR 31. Maling av utendørs rekkverk.



Sak – endring av §4-1 i sameiets vedtekter mht. utskiftningsansvar

Krav til flertall

To tredjedels (67 %)

Bakgrunn

En seksjonseier har gjort styret i sameiet oppmerksom på at sameiets vedtekter §4-1 ikke er i tråd med Eierseksjonsloven §32. I vedtektene er utskiftning av sluk, vinduer og dører til boligen gjort til seksjonseiers ansvar, mens dette iht. Eierseksjonsloven skal være sameiets ansvar.

Styret har vært i dialog med både sameiets rådgiver hos OBOS og jurist hos OBOS om saken. Det er hjemmel i Eierseksjonsloven for å innføre vedtekter som gjør utskiftning av sluk, vinduer og dører til boligen til seksjonseiers ansvar, men dette krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Noen slik tilslutning ble ikke blitt gitt da sameiets vedtekter ble endret i årsmøtet i 2019. Det anses også som lite sannsynlig at samtlige seksjonseiere vil gi en slik tilslutning. Vedtektene bør derfor korrigeres for å samsvare med Eierseksjonsloven.

Styrets forslag

Ordlyden i §4-1 i sameiets vedtekter justeres til å være følgende:

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, badekar, dusjkabinett og vasker*
 - c) *apparater, for eksempel brannslukkingsapparat*
 - d) *skap, benker, innvendige dører med karmen*
 - e) *listverk, skillevegger, tapet*
 - f) *gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk*
 - g) *vegg-, gulv- og himlingsplater*
 - h) *radiatorer, rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring*
 - i) *vinduer, balkong- og inngangsdør 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, balkong- og inngangsdør til bolig.*
- (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 insekter 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.*

I vedlegg er tekst som skal tilføyes markert med rød tekst og tekst som skal fjernes markert med rød tekst og gjennomstreking.

Forslag til vedtak

Ordlyden i §4-1 i sameiets vedtekter justeres iht. tekstforslag ovenfor.



Vedlegg – endringer i paragraf §4-1 tydeliggjort med fargemarkeringer

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(12) 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.

(13) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

j) inventar

k) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjkabinett og vasker

l) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

m) skap, benker, innvendige dører med karmen

n) listverk, skillevegger, tapet

o) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

p) vegg-, gulv- og himlingsplater

q) radiatorer, rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

r) vinduer, verandabalkong- og inngangsdør til boligen

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

(15) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong- og inngangsdør til bolig.

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

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

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

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



- (20) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (21) 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.
- (22) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 1076 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 18

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.