



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 476 048	3 631 094
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 476 048</b>	<b>3 631 094</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		117 754	110 093
Annen driftskostnad		4 458 751	2 047 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 576 505</b>	<b>2 157 480</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 100 457</b>	<b>1 473 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 263	2 950
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 263</b>	<b>2 950</b>
Annen finanskostnad		151 830	159 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 830</b>	<b>159 549</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-150 567</b>	<b>-156 599</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 251 024	1 317 015
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		327	2 243
Sum fordringer		327	2 243
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		759 079	875 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 079	875 392
Sum omløpsmidler		759 406	877 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>773 406</b>	<b>891 635</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 455 726	3 204 702
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 455 726</b>	<b>-3 204 702</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 455 726</b>	<b>-3 204 702</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 938 621	3 912 258
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 938 621</b>	<b>3 912 258</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 938 621</b>	<b>3 912 258</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		880	682
Leverandørgjeld		245 453	142 911
Skyldige offentlige avgifter		753	
Annen kortsiktig gjeld		43 425	40 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>290 511</b>	<b>184 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 229 132</b>	<b>4 096 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>773 406</b>	<b>891 635</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 793094

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 982 820 499  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 476 048	3 631 094
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 476 048</b>	<b>3 631 094</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		117 754	110 093
Annen driftskostnad		4 458 751	2 047 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 576 505</b>	<b>2 157 480</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 100 457</b>	<b>1 473 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 263	2 950
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 263</b>	<b>2 950</b>
Annen finanskostnad		151 830	159 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 830</b>	<b>159 549</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-150 567</b>	<b>-156 599</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 251 024	1 317 015
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>



Organisasjonsnr: 982 820 499  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		327	2 243
Sum fordringer		327	2 243
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		759 079	875 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 079	875 392
Sum omløpsmidler		759 406	877 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>773 406</b>	<b>891 635</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		4 455 726	3 204 702



Sum opptjent egenkapital	-4 455 726	-3 204 702
Sum egenkapital	-4 455 726	-3 204 702
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 938 621	3 912 258
Sum annen langsiktig gjeld	4 938 621	3 912 258
Sum langsiktig gjeld	4 938 621	3 912 258
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	880	682
Leverandørgjeld	245 453	142 911
Skyldige offentlige avgifter	753	
Annen kortsiktig gjeld	43 425	40 486
Sum kortsiktig gjeld	290 511	184 079
Sum gjeld	5 229 132	4 096 337
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>773 406</b>	<b>891 635</b>



Organisasjonsnr: 982 820 499  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2022

5133 Tonsenhagen 16 S/E





## **Til seksjonseierne i Tonsenhagen 16 S/E**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 12. mai 2022 kl. 19.00 i Velhuset.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta 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 til stede 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 torsdag 12. mai 2022 kl. 19.00 i Velhuset.

---

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 OG REGNSKAP FOR 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 02.05.2022  
Styret i Tonsenhagen 16 S/E

Betty Grønset

Einar Angel Eilertsen

Per Arne Larsen

Mårten Olsen

Grethe Sandmo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Betty Grønset	Selvbyggerveien 92	2021-2023
Styremedlem	Einar Angel Eilertsen	Selvbyggerveien 90	2021-2023
Styremedlem	Per Arne Larsen	Selvbyggerveien 86	2021-2023
Styremedlem	Mårten Olsen	Selvbyggerveien 86	2020-2022
Styremedlem	Grethe Sandmo	Selvbyggerveien 96	2020-2022
Varamedlem	Helena Maria Kyllingstad	Selvbyggerveien 92	2021-2022

### Valgkomiteen

Knut Grunde Langtveit	Selvbyggerveien 100
Ina Lothe Olsen	Selvbyggerveien 94

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Tonsenhagen 16 S/E

Sameiet består av 80 seksjoner.

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

Selvbyggerveien 84 - 102

Gårds- og bruksnummer:

85        116

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

Tonsenhagen 16 S/E har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets 2021

Året 2021 har gjennom hele året vært pandemi med masse vi har måtte forholde oss til. Vi håper på bedre tider i år 2022. Det har også vært tøft for oss i styret. Vi har stolt på dere, at dere har holdt avstand osv. Vi i styret har ikke fått vite om noen i vårt sameie har blitt smittet. Takk til dere alle! Igjennom dette året har vi klart og ha 5 fysiske styremøter i tillegg til befaringer, telefonmøter og saksbehandling via e-post. HMS-runden har vært gjennomført av HMS- ansvarlig Márten Olsen og delvis styrets leder Betty Grønset.

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. Klage: Styret har mottatt og behandlet en klage på støy.

## Dugnad tirsdag 10. mai kl 17.30 til 19.30

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

## Grøntområde

Vi i styret spurte i fjor om noen av beboere hadde lyst til å hjelpe til med vanning og lusing. Det var ingen som meldte seg. Styret har ikke kommet frem til noen løsning enda.

## Nøkler

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

## Renhold

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

Markiser - Utvendige persiener.

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, vi tror også Markisemannen kan levere riktige farger.

## SMS-varsling og e-post varsling

Styret vil fortsatt kunne benytte seg av SMS-varsling og e-post til seksjonseierne som har samtykket at de vil motta dette ved å gi beskjed til OBOS Eiendomsforvaltning dette gjelder ved uhell, strømstans, vannstopp, sameiermøte ol. (Tonsenhagen 16 S/E Dette ligger i vårt verktøy som vår forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS) har utviklet i en App som heter **VIBBO**, der ligger **alt** om din bolig)

## Vedlikeholdsplan og nye brannforskrifter i sameiet vårt.

For videre vedlikehold:

Rydding av fellesarealer i kjeller og på loft på grunn av brannvern

Større ting:

Skifte ut ytterdørene samt utskifting av kjellervinduer, eventuelt maling.

Det vil bli laget en større vedlikeholdsplan på sikt.

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, sikringsskap 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 utskifting av det som er nevnt i annet ledd, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører HMS-runde.

Vi har gått gjennom alle oppganger og tatt stikkprøver. Det ble oppdaget «privat» lagring i tavlerom. Dette er ikke tillatt! På loftene skal det ikke lagres utstyr utenfor bodene. Hold det ryddig i oppganger og trappeløp p.g.a. brann sikkerheten. Og sjekk at brannslukningsapparatet er i orden, det samme gjelder brannvarsler. Det er hengt opp branninstruks i alle oppganger.



## Husordensreglene

### Grilling

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

## 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 styreleder leder i Tonsenhagen Velhus.

Fellesstyret på Tonsenhagen/Rødberget som vi i Tonsenhagen 16 er en del av. 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 internett.

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 476 048.

Andre inntekter består av refusjon fra for forsikringsselskap for skade i 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 576 505.

Dette er kr 244 623 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette høye energikostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 251 024 og er dekket inn med låneopptak (se note 16). Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 468 895.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til vedlikehold som omfatter utskiftning av ytterdører.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 105. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 16 S/E.

**Lån**

Tonsenhagen 16 S/E har to lån i OBOS-banken.

Lån 1: Lånet er et annuitetslån med løpetid på 15 år og flytende rente med løpetid fra 2021. Rentesats pr. 31.12.21: 3,25%.

Lån 2: Lånet er et annuitetslån med løpetid på 20 år og flytende rente med løpetid fra 2016. Rentesats pr. 31.12.21: 3,25 %.

Det betales avdrag på lånene.

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 2022.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Styret følger utviklingen av kostnader fortløpende, og har besluttet en økning av felleskostnader og lånekostnader på 5 % fra 01.07.2022. Dette ble ikke hensyntatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Tonsenhagen 16

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tonsenhagen 16.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3AGEV-ZV16C-Q6HB4-KSLPS-3TDA8-ANSK8



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 472 484	3 631 024	3 654 000	3 442 000
Andre inntekter	3	3 564	70	1 500 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 476 048</b>	<b>3 631 094</b>	<b>5 154 000</b>	<b>3 442 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 754	-10 093	-14 382	-15 241
Styrehonorar	5	-101 000	-100 000	-102 000	-101 000
Revisjonshonorar	6	-10 979	-10 645	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-156 763	-152 420	-158 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-1 288	-19 323	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 777 798	-13 315	-1 872 000	-474 000
Forsikringer		-206 726	-193 755	-210 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-510 170	-503 592	-508 000	-524 000
Kostnader sameie	20	-263 002	-234 137	-216 000	-252 000
Energi/fyring	10	-1 183 520	-567 577	-840 000	-965 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 320	-168 082	-170 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-176 187	-184 542	-215 500	-206 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 576 505</b>	<b>-2 157 480</b>	<b>-4 331 882</b>	<b>-3 106 241</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 100 457</b>	<b>1 473 614</b>	<b>822 118</b>	<b>335 759</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 263	2 950	0	0
Finanskostnader	13	-151 830	-159 549	-95 800	-157 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-150 567</b>	<b>-156 599</b>	<b>-95 800</b>	<b>-157 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 251 024</b>	<b>1 317 015</b>	<b>726 318</b>	<b>178 759</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 317 015		
Udekket tap		-1 251 024	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		327	2 243
Driftskonto OBOS-banken		454 523	571 998
Skattetrekkskonto OBOS-banken		504	0
Sparekonto OBOS-banken		304 052	303 394
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>759 406</b>	<b>877 635</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>773 406</b>	<b>891 635</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 455 726	-3 204 702
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 455 726</b>	<b>-3 204 702</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 938 621	3 912 258
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 938 621</b>	<b>3 912 258</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 201	40 486
Leverandørgjeld		245 453	142 911
Skyldige offentlige avgifter	17	753	0
Påløpte renter		880	682
Annen kortsiktig gjeld	18	224	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>290 511</b>	<b>184 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>773 406</b>	<b>891 635</b>
Pantstillelse	19	0	0
Garantiansvar	20	793 668	387 663

Oslo, 02.05.2022

Styret i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Betty Grønset /s/

Einar Angel Eilertsen /s/

Per Arne Larsen /s/

Mårten Olsen /s/

Grethe Sandmo /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 397 264
Lån	707 280
Balkonglån	254 660
Trappevask	113 280
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 472 484</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refusjon fra forsikr.selskap, selskapet la ut for skade i 2020, refundert 2021	3 564
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 564</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 575
Påløpte feriepenger	-189
Arbeidsgiveravgift	-14 490
Personaloppplæring, kurs	-500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 754</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 101 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 979.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 288</b>

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

Malermester Paul-Arne Braathen, maling trappeoppganger, dører mm	-808 909
Bygg & Systeminnredning AS	-840 845
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 649 754</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-5 583
Drift/vedlikehold VVS	-42 705
Drift/vedlikehold elektro	-4 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 114
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 777 798</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-304 141
Renovasjonsavgift	-206 029
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-510 170</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 691
Fjernvarme	-1 118 830
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 183 520</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 393
Lyspærer og sikringer	-8 965
Renhold ved firmaer	-145 800
Andre fremmede tjenester	-1 142
Kontor- og datarekvisita	-220
Porto	-1 121
Bank- og kortgebyr	-3 546
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 187</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	658
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	605
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 263</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-578
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 100
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 579
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 573
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-151 830</b>

**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

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	75 006	
		-1 424 994

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2001	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 874 833	
Nedbetalt i år	125 167	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2001	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 111 170	
Nedbetalt i år	88 830	
		0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	801 739	
Nedbetalt i år	184 634	
		-3 513 627

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 938 621****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -504

Skyldig arbeidsgiveravgift -249

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-753****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -189

Gebyrer -35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-224**



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

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

**NOTE: 20**

**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



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Mårten Olsen      Selvbyggerveien 86

Grethe Sandmo    Selvbyggerveien 96

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Styreleder      Betty Grønøset

Styremedlem    Einar Angel Eilertsen

Styremedlem    Per Arne Larsen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Helena Kyllingstad    Selvbyggerveien 92

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ina Lothe Olsen      Selvbyggerveien 94

Kandidat nr. 2 ?

**Informasjon angående innstilling:**

- Skriftlig informasjon om valget, med angitt frist for å foreslå kandidat eller melde seg som kandidat, har vært hengt opp i samtlige inngangspartier i sameiet.
- Personene som innstilles har muntlig eller skriftlig akseptert å stille som kandidater til de respektive vervene de er innstilt til.
- Ingen andre kandidater enn de som er foreslått i innstillingen har så langt meldt seg eller blitt foreslått i prosessen.
- Årets valgkomité innstiller ett medlem til valgkomiteen for neste år, og oppfordrer samtidig til at noen melder seg i forbindelse med årsmøtet slik at valgkomiteen blir (minst) to personer også neste år.

I valgkomiteen for Tonsenhagen 16 S/E

Knut Grunde Langtveit  
Ina Lothe Olsen



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmesterne ivaretar den daglige drift, det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til vaktmesterinstruks. Vaktmestere kan kontaktes på telefon.

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Sameiets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Norsk-Vask Rengjøringsbyrå AS om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tonsenhagen 16 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Maling av oppganger og innsetting av dører i 19 leiligheter	
2017	Gavlvegger	
2016	Tak rehabilitering	
2010 - 2010	Skiftet sikringstavler	
2009 - 2010	Oppleggskraner for varmeanlegget	
2000 - 2001	Rehabilitering startet	Totalpris kalkulert til 14 mill Utskifting av vinduer og ny teglsten. Nye balkonger
2003	Innglass. balkonger- markiser	
1997	Forprosjekt rehab. fasader	Forprosjekt igangsatt for rehab./tilleggisolering av fasader og rehab./utvidelse av balkonger. Styrets mål er ferdigstilt rehab. innen år 2000. Endelig vedtak for igangsettelse eller omfanget, er fattet. Kostnadsramme 12,6 mill.
1996	Fjernvarmenettet rehabilitert	
1994	Tilstandsvurdering	
1990	Omtrukket stigeledninger	



5133 Tonsenhagen 16 S/E

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.