



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 132  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 13  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 068 384	1 009 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 068 384</b>	<b>1 009 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		959 713	1 028 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 014 763</b>	<b>1 085 583</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>53 621</b>	<b>-75 950</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		382	466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>382</b>	<b>466</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>382</b>	<b>466</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>54 003</b>	<b>-75 484</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 003</b>	<b>-75 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 003</b>	<b>-75 484</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 003</b>	<b>-75 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 003	-75 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 003</b>	<b>-75 484</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		4 200	4 200
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			529
Andre fordringer		63	80 779
Sum fordringer		63	81 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		303 488	265 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 488	265 512
Sum omløpsmidler		303 551	346 821
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 751</b>	<b>351 021</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital		249 234	195 231
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>249 234</b>	<b>195 231</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>249 234</b>	<b>195 231</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 362	151 907
Annen kortsiktig gjeld		32 156	3 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 517</b>	<b>155 789</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 517</b>	<b>155 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 751</b>	<b>351 021</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Tonsenhagen 13

Digitalt årsmøte avholdes 25. mars - 28. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Tonsenhagen 13 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1073/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Etablering av ladepunkter for elbilladning
6. Vedtektsendring
7. Valg av valgkomitee
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Tonsenhagen 13**

Kristina Åhammar

Nora Brudal Hougen

Even Søberg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lisa Lærk er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 50 000



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at årsrapporten med årsregnskapet godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristina Åhammar	Ragna Nielsens Vei 7
Styremedlem	Nora Brudal Hougen	Ragna Nielsens Vei 7
Styremedlem	Even Søberg	Ragna Nielsens Vei 5
Varamedlem	Marit Jacobsen	Ragna Nielsens Vei 9
Varamedlem	Lisa Lærk	Ragna Nielsens Vei 9

### Valgkomiteen

Elisabet Driveklepp	Ragna Nielsens Vei 5
Erlend Strand Rokseth	Ragna Nielsens Vei 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 13

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437132, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragna Nielsens Vei 5,7,9

Gårds- og bruksnummer :  
85        136

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Tonsenhagen 13 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 068 384.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 014 763.

### Resultat

Årets resultat på kr 54 003 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 245 034.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 kr.

Fordelt slik:

Bygninger	200 000
Vvs	80 000
Utv. anlegg	30 000
Brannsikring	10 000

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 546. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 13.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 13

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SAMEIET TONSENHAGEN 13**  
**ORG.NR. 975 437 132, KUNDENR. 1073**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 068 384	1 009 632	1 058 000	1 070 000
Andre inntekter		0	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 068 384</b>	<b>1 009 633</b>	<b>1 058 000</b>	<b>1 070 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 456	-5 471	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-43 655	-42 550	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-4 503	-4 620	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-364 418	-378 189	-280 000	-320 000
Forsikringer		-79 969	-74 132	-76 000	-82 600
Kommunale avgifter	8	-120 664	-111 963	-120 000	-121 600
Kostnader sameie		-72 432	-65 844	-65 800	-72 400
Energi/fyring	9	-164 534	-239 346	-251 000	-251 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 425	-57 287	-51 500	-52 000
Andre driftskostnader	10	-52 657	-49 130	-53 383	-56 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 014 763</b>	<b>-1 085 583</b>	<b>-1 009 733</b>	<b>-1 072 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>53 621</b>	<b>-75 950</b>	<b>48 267</b>	<b>-2 350</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	382	466	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>382</b>	<b>466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 003</b>	<b>-75 484</b>	<b>48 267</b>	<b>-2 350</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-75 484		
Til opptjent egenkapital		54 003	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	12	4 200	4 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		63	261
Kundefordringer		0	529
Forskuddsbetalte kostnader		0	80 518
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		302 454	264 482
Sparekonto OBOS-banken		1 035	1 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>303 551</b>	<b>346 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 751</b>	<b>351 021</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		249 234	195 231
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>249 234</b>	<b>195 231</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 772	3 882
Leverandørgjeld		26 362	151 907
Annen kortsiktig gjeld	13	20 384	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 517</b>	<b>155 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 751</b>	<b>351 021</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	387 663	524 763

Oslo, 19.02.2021  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 13

Kristina Åhammar /s/

Nora Brudal Hougen /s/

Even Søberg /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 022 304
Varmtvann	46 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 068 384</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 456.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 503
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 503</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-212 743
Drift/vedlikehold VVS	-42 193
Drift/vedlikehold elektro	-10 996
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 540
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 947
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-364 418</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-66 443
Renovasjonsavgift	-54 221
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-120 664</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 387
Fjernvarme	-141 308
Andre fyringskostnader	-18 839
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-164 534</b>

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

Container	-3 500
Lyspærer og sikringer	-956
Renhold ved firmaer	-38 813
Trykksaker	-1 743
Andre kontorkostnader	1
Porto	-1 397
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 850
Velferdskostnader	-1 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-52 657</b>



10

Sameiet Tonsenhagen 13

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	248
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>382</b>

**NOTE: 12****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 24. Pålydende: 175. Balansført verdi: 4 200.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om.

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-20 384
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 384</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2,558 % 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".



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styrets arbeid**

Styrets oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Styret arbeider i samsvar med vedtektene og vedlikeholdsplanen, godkjent av årsmøtet i april 2018 og revidert i 2020.

På grunn av smitterestriksjonene har det i denne perioden vært større avstand mellom oss alle i sameiet en før.

Det er trist og litt tungvint, men mye har gått bra likevel.

Årsmøtet ble gjennomført digitalt og det er avholdt 4 styremøter i perioden.

Vårens dugnadsarbeid ble utført av små grupper over flere dager. Kjempeinnsats av alle!

Ny kompostbinge kom på plass og det ble blomster i krukkene også i år.

Den tradisjonelle sommerfesten ble varm og hyggelig med lange bord, god mat og god avstand.

Innkjøring til gården er sikret med en ny selvlukkende kjøreboom.

10 vinduer ble skiftet på sensommeren.

Gårdens barn har fått trampoline og lekehus.

Det er laget en plan for å gjøre uteområdene triveligere med nye møbler og beplanting.

Det er gjennomført flere befaringer med hensikt å få kartlagt mulighet for å etablere ladestasjoner på sameiets parkeringsplass.

Avsetningen til varmt vann er den samme som sist år. Utestående beløp/gjeld er tilbakebetalt eller krevd inn fra den enkelte seksjon ved årets avregning.

Mange seksjonseiere møtte på brannøvelse på høsten.

Brannslukkingsapparatene i fellesområdene ble kontrollert 28 januar og brannvarslingsanlegget 22 februar i år.

Det er utbetalt støtte til rehabilitering av 4 bad.



## Vaktmester

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmestertjenesten utføres av to vaktmestere. Disse har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmestrene 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 vaktmestrene uvedkommende.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564689. 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.

## Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 13 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tonsenhagen 13 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.

**Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).



## Langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet Tonsenhagen 13, vedtatt i 2018.

### Plan for årene 2018-2022

Nr.	Tiltak	Estimert kostnad	Planlagt utførelse
1	Rengjøring av ventilasjon i hver leilighet	30 000	2018
2	Montering av brannalarm	230 000	2018
3	Vedlikehold og kartlegging av vinduer i leiligheter	62 500	2018
4	Bytte dører til loft og kjellere, samt tette gjennomføringer og tilslutninger på loft	170 000	2019
5	Utbygging av vinduer i leiligheter, etter behov	160 000	2020
6	Utbygging/utvendig vedlikehold av vinduer, etter behov	160 000	2021
7	Kontrollere og overflatebehandle med nytt belegg på balkongdekkene (overside og underside)	62 500	2021
8	Membran og skifte av sluk ved fornying av bad (estimert 6 bad i løpet av perioden)	120 000	2022
	<b>Sum</b>	<b>995 000</b>	

#### Merknad til punkt 8:

Sameiere som rehabiliterer sitt bad kan søke om 20 000 kr fra sameiet. Dokumentasjon som må fremvises for å få tilskudd er kopi av anmeldelsen til Plan- og bygningsetaten samt sluttattest fra samme sted. Se sameiets vedtekter §8.

#### **Vedlikeholdstiltak som planlegges etter 2022**

Nr.	Tiltak	Estimert kostnad	Planlagt utførelse
9	Male vegger og himlinger i alle trapperommene.	112 500	Etter 2022
10	Vedlikehold av vegger i kjellere.	25 000	Etter 2022
11	Skifte belysning på loft, trapper og kjellere til Led-belysning med moderne lysstyring.	125 000	Etter 2022
12	Overflatebehandle gulv i kjeller og fellesareal	75 000	Etter 2022
13	Overflatebehandle rekkverkene i trapperommene.	37 500	Etter 2022
14	Fjerne gamle varmerør i kjeller	25 000	Etter 2022
15	Montere håndløpere på veggene i alle trapperom av person- og sikkerhetsgrunner (18 stk).	62 500	Etter 2022
16	Rørfornyning	1 500 000	Etter 2022

#### Merknad til punkt 16:

Styret fikk i 2017 vurdert rørenes tilstand som god. Styret legger til grunn at avløpsrørene er så gode at de kan holde i 30 år til. Når avløpsrørene likevel en dag nærmer seg slutten av sin levetid, vil rørfornyning med strømppe (rør i rør) være en god og hensiktsmessig løsning. Per 2018 er estimert kostnad for dette 1,5 millioner kroner. Med denne metoden gjenbrukes de gamle rørene og en slipper store bygningsmessige inngrep. Alle kostnader er inkludert merverdiavgift.



Sak 5

## **Etablering av ladepunkter for elbilladning**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet beslutter at det skal etableres ladepunkter for elbilladning på sameiets parkeringsplass, mot gressplen på sørsiden av parkeringsplassen. Årsmøtet gir styret handlingsrom til å ta opp et lån for etablering av dette, med en øvre ramme på 350 000 kr.

Årsmøtet anmoder styret om å søke kommunen om tilskudd til etableringen. El-ladning skal skje for brukers regning. Styret må inngå en avtale som sikrer vedlikehold og serviceordning for infrastrukturen.



Sak 6

## Vedtektssendring

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter §8.12 som formulert i dag:

Seksjonseiere som rehabiliterer sitt bad etter 1 jan 2018, og som ved rehabiliteringen får byttet det gamle sluket og lagt membran på gulvet, kan søke om 20 000 kr fra sameiet. Forutsetningen for å få tilskudd er at arbeidet er utført forskriftsmessig. Nytt sluk skal være av støpejern/ensartet materiale av den type som er der i dag. Det skal brukes banemembran på gulv, dvs helsveiset membran. Dokumentasjon som må fremvises for å få tilskudd er kopi av anmeldelsen til Plan- og bygningsetaten samt sluttattest fra samme sted.

Styrets forslag til forandring av ordlyden i sameiets vedtekter §8.12:

Seksjonseiere som rehabiliterer sitt bad etter 1 jan 2018, og som ved rehabiliteringen får byttet det originale sluket fra 1956 og lagt membran på gulvet, kan søke om 20 000 kr fra sameiet. Forutsetning for å få tilskudd er at det gamle sluket er fjernet i sin helhet og at arbeidet er meldt til Plan- og bygningsetaten. Tilskuddet er ment å dekke utgifter for skifte av sluk og den ekstra kostnad søknaden til Plan- og bygningsetaten medfører.

Det skal dokumenteres at arbeidet er utført forskriftsmessig. Nytt sluk skal være av støpejern/ensartet materiale av den type som er der i dag. Det skal brukes banemembran på gulv, dvs helsveiset membran. Kopi av anmeldelsen til Plan- og bygningsetaten og sluttattesten skal legges ved søknad om støtte, sammen med beskrivelse av arbeidet og hvilke produkter som er brukt.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endring av ordlyd i sameiets vedtekter §8.12



Sak 7

**Valg av valgkomitee**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Elisabeth Driveklepp og Kristina Åhammar velges for 1 år



Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

#### **Valgkomiteens innstilling**

Styreleder (2 år): Jo Saakvitne, Ragna Nielsens vei 7

Styremedlem (2 år): Anniken Golf Rokseth, Ragna Nielsens vei 7

Vara (1 år): Lisa Lærk, Ragna Nielsens vei 9

Vara (1 år): Malene Holst Jahr, Ragna Nielsens vei 5

Even Søberg, Ragna Nielsens vei 5, har igjen 1 år som styremedlem.

Valgkomite:

Elisabet Driveklepp (1 år), Ragna Nielsens vei 5

Kristina Åhammar (1 år), Ragna Nielsens vei 7

#### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jo Saakvitne

#### **Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anniken Golf Rokseth

#### **Valg av 2 varamedlemmer**

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lisa Lærk
- Malene Holst Jahr



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.