



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 870  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 5  
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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

### 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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 613 383	2 789 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 613 383</b>	<b>2 789 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 818	107 978
Annen driftskostnad		1 947 510	1 602 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 059 328</b>	<b>1 709 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>554 055</b>	<b>1 079 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 039	492
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 039</b>	<b>492</b>
Annen finanskostnad		329 614	378 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>329 614</b>	<b>378 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-328 575</b>	<b>-378 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 480	701 337
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</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		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-27 178	3 142
Andre fordringer		27 424	663
Sum fordringer		246	3 805
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		655 493	677 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		655 493	677 397
Sum omløpsmidler		655 739	681 202
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>665 539</b>	<b>691 002</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		10 782 610	11 008 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 782 610</b>	<b>-11 008 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 782 610</b>	<b>-11 008 090</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 256 932	11 538 542
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 256 932</b>	<b>11 538 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 256 932</b>	<b>11 538 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 881	1 829
Leverandørgjeld		145 616	76 366
Skyldige offentlige avgifter			282
Annen kortsiktig gjeld		43 719	82 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 216</b>	<b>160 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 448 148</b>	<b>11 699 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>665 539</b>	<b>691 002</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451391

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 433 870  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 5  
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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

**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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 975 433 870  
SAMEIET TONSENHAGEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 613 383	2 789 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 613 383</b>	<b>2 789 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 818	107 978
Annen driftskostnad		1 947 510	1 602 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 059 328</b>	<b>1 709 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>554 055</b>	<b>1 079 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 039	492
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 039</b>	<b>492</b>
Annen finanskostnad		329 614	378 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>329 614</b>	<b>378 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-328 575</b>	<b>-378 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 480	701 337
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>



Organisasjonsnr: 975 433 870  
SAMEIET TONSENHAGEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-27 178	3 142
Andre fordringer		27 424	663
Sum fordringer		246	3 805
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		655 493	677 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		655 493	677 397
Sum omløpsmidler		655 739	681 202
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>665 539</b>	<b>691 002</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	10 782 610	11 008 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 782 610</b>	<b>-11 008 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 782 610</b>	<b>-11 008 090</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 256 932	11 538 542
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 256 932</b>	<b>11 538 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 256 932</b>	<b>11 538 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 881	1 829
Leverandørgjeld	145 616	76 366
Skyldige offentlige avgifter		282
Annen kortsiktig gjeld	43 719	82 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>191 216</b>	<b>160 550</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 448 148</b>	<b>11 699 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>665 539</b>	<b>691 002</b>



Organisasjonsnr: 975 433 870  
SAMEIET TONSENHAGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Tonsenhagen 5

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2022

Selskapsnummer: 1068





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1068>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -Obos/styret
6. Husordensreglene: Tilføyning til punkt 3 - Indre orden - Styret
7. Andre forslag til saker vedr. ordensreglene, fra styret. Under nytt punkt 12 -Ytre orden.
8. Nytt punkt under Ytre orden i Husordensreglene: Brannvern i trappeoppganger, som er rømningsveier.:
9. Nytt punkt inn i Husordensreglene - Indre orden- Grilling
10. Retningslinjer i sameiet for felling av trær -Styret
11. Forslag om felling av trær
12. Ryddig av trær og vegetasjon rundt sameiet
13. Husregler
14. Parsellkasser



15. Anskaffelse av benker og bord ved enden ved nr. 28
16. Ønske om lekeplass på en av endene av bakhagen
17. Avvikle alle tørkebåser slik de står i dag
18. Legge ny asfalt ved innkjøring til nr. 28
19. Anmodning om å stoppe å mate rådyrene om vinteren
20. Opplysning i gangveien ned til leilighetene ned til snuplassen
21. Fjerne et par av trærne i skråningen ved oppgang nr. 16
22. Forbud mot røyking(sigaretter)på balkongen
23. Utskifting av gelender på balkongen til glass
24. Oppussing av oppgangene
25. Fastsettelse av honorarer
26. Valg av tillitsvalgte
27. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Tonsenhagen 5**



Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av Preben Rasmussen fra OBOS som digital møteleder

**Forslag til vedtak**

Valg av Preben Rasmussen fra OBOS som møteleder

Sak 2

### **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 3

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Steffen Hofsmoen i Ragna Nielsens vei 26

**Forslag til vedtak**

Steffen Hofsmoen er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport Tonsenhagen 5.pdf

Sak 5

## Ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -Obos/styret

### Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

### Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for korttidsutleie i borettslag og eierseksjonssameier. Korttidsutleie defineres som utleie under 30 dager. For eierseksjonssameiene er det vedtatt et «tak» på korttidsutleie av eierseksjoner i til sammen inntil 90 dager per år. Gjennom vedtekter kan det enkelte sameiet bestemme om øvre grense skal endres til noe mellom 60 til 120 dager. For borettslag gis andelseier en rett til å korttidsutleie i inntil 30 dager pr. år

Endring i regelverket har presset seg fram som følger av en økning i nettbaserte utleieplattformer, hvorav AirBnb er den mest kjente.

Denne typen utleie refereres jo da regelmessig bare til som «AirBnb-utleie» selv om det også er andre plattformer som tilbyr slik korttidsutleie.

Verken esl. eller brl. har tidligere hatt noen særlige regler om korttidsutleie. I **eierseksjonssameier** har det fram til nå vært antatt at adgangen til utleie har vært rimelig fri så lenge den ikke får preg av ren hoteldrift. Det har imidlertid ikke vært noen særlige begrensninger på utleie, selv om den skjer i en rimelig profesjonell ramme, og



hvor grensen går mellom den forbudte hoteldrift og tillat profesjonell utleie har vært vanskelig å fastslå i praksis.

Etter vår mening er dette en viktig begrensning, det faktum at det finnes en dagsatt grense – enten denne er 60 eller 120 dager - vil antagelig gjøre det vesentlig mindre attraktivt å kjøpe en eierseksjon for «hotellutleie».

For ordens skyld må det presiseres at dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

*28.10.2019 - Terje Sjøvold, Juridisk direktør i Advokatene i OBOS (Fagbladet Bolig & Miljø)*

**Ny regel er vedtatt i Eierseksjonsloven vedr. korttidsutleie, og styret er pålagt å følge denne, og å sette den inn i våre vedtekter.**

#### **Styrets innstilling**

**Det sameiet skal ta stilling er taket, dvs. antall dager en kan drive korttidsutleie av sin eierseksjon i løpet av ett år, 60, eller 120 dager. Styrets forslag, og innstilling er 60 dager pr. år.**

#### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -Obos/styret
- Mot Ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -Obos/styret

#### **b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 60 dager
2. 120 dager

Sak 6

### **Husordensreglene: Tilføyning til punkt 3 - Indre orden - Styret**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Punkt 3. Indre orden i Husordensreglene:

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00-07:00



I helgene skal det være ro mellom kl. 24.00-08:00

Banking og boring skal avsluttes senest kl. 22:00 om kvelden.

Støy og oppussing er ikke tillatt på helligdager. Jfr. « Lov om helligdager og helligdagsfred».

**Styret ønsker følgende tilføyning som er en del av loven Tilføyning: I følge loven gjelder dette også søndager.**

**Ved støyende og langvarig oppussing skal nabovarsel henges opp i oppgangen, og i de tilstøtende oppgangene.**

**Ved avholdelse av fester skal nabovarsel henges opp. Merk! Det er ikke fritt frem for høylytt festing nattetid selv om slike varsler settes opp. Øvrige beboere ønsker nattesøvn.**

#### **Styrets innstilling**

Dette står i " Lov om helligdager og helligdagsfred" som allerede er vedtatt her. Det er viktig at dette momentet også kommer frem.

#### **Forslag til vedtak**

Settes inn i Husordensreglene sammen med punkt 3- Indre orden

Sak 7

### **Andre forslag til saker vedr. ordensreglene, fra styret. Under nytt punkt 12 -Ytre orden.**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Arbeider på balkong eller innvendig forbundet med oppussing må følge øvrige Husordensregler, og for ro og orden. Man må dekke til balkongen så ikke materialer, støv, murpuss, sagflis, etc. kommer ut i omgivelsene. Gamle bygningsmaterialer skal ikke hives ut på plenen, men heller legges ute ved inngangspartiet og tildekkes, og fjernes så raskt som mulig.**

#### **Styrets innstilling**

Styret har flere dårlige erfaringer med ovennevnte derfor er vår innstilling at vi setter dette inn i Husordensreglene

#### **Forslag til vedtak**

Settes inn i Husordensreglene



Sak 8

## **Nytt punkt under Ytre orden i Husordensreglene: Brannvern i trappeoppganger, som er rømningsveier.:**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fra OBRE (Oslo brann, - og redningsetat)sin nettside «Branntips»

### **«Hva er regelen for oppbevaring av barnevogner og andre ting i fellesrom? Særlig trapperom og rømningsveier?»**

Vår erfaring viser at lagring av brennbare materialer i rømningsveier og fellesarealer, øker sannsynligheten for at noen vil tenne på. I tillegg er lagring av gjenstander i rømningsveiene til hinder, og vil gjøre det vanskelig å ta seg raskt ut av bygget om en brann eller andre farer skulle oppstå.

I forskrift om brannforebygging settes det krav til at bruker av byggverket «skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon», jf. § 11 andre ledd. Av veiledningen til forskriften fremgår det at dette kravet innebærer «både et forbud mot å plassere gjenstander eller andre hindringer i rømningsveiene, og plikt til å fjerne etablerte hindringer i rømningsveiene».

Hovedregelen er derfor at det er forbudt å plassere og lagre gjenstander eller andre hindringer i rømningsvei, herunder barnevogner.»

Styret mener dette er viktig for HMS i sameiet. Styret er også blitt orientert av firmaet som satt inn kjeller- og lofts dører, og tidligere brannmann, samt en brannverningeniør som hjalp firmaet med søkeprosessen til Plan og bygningsetaten, at giftige gasser kan utvikle seg fra hensatte eiendeler og barnevogner ved en brann i oppgangen. Dette er kritisk når trappeoppgangen er hovedrømningsvei.

Styret minner også om at hensatte ting i oppgangen står i veien for den ukentlige vasken av oppgangene som alle i sameiet betaler for.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å sette dette punktet inn i Husordensreglene

### **Forslag til vedtak**

Vedtast for å sikre hovedrømningsveier



Sak 9

## Nytt punkt inn i Husordensreglene - Indre orden- Grilling

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sameiet er det kun elektrisk grill og gassgrill som er tillatt på balkongen.

Grillen må stå stødig og i god avstand til brennbart materiale og holdes under oppsyn så lenge den er varm.

Ved bruk av gassgrill må instruksjoner for bruk og vedlikehold følges nøye.

Gasskoblingen og slangen må sjekkes ved jevne mellomrom for å unngå lekkasje eller tilstopping.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i fellesareal eller i boder i kjeller og på loft.

Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Lokket på grillen bør være lukket under grillingen. Det er mange som har grill på balkongen, vis moderasjon! Styret viser til Vedtektenes punkt 3-3, om at bruk av fellesarealer og bruksenheten ikke skal være til sjenanse eller ulempe for øvrige i sameiet.

### Styrets innstilling

Mange etterspør regler om grilling på balkonger. Derfor mener vi i styret at reglene bør stå klart og tydelig i Husordensreglene.

### Forslag til vedtak

Tas inn i Husordensreglene

Sak 10

## Retningslinjer i sameiet for felling av trær -Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Det er ønskelig at det gis klarere retningslinjer for felling av trær, selv om vedtektene regulerer dette noe.**

I dag er det etter vårt skjønn for lett å få felt trær ved å peke på utsikt og lys (selv om trærne står langt unna, eller en felling som ikke gir særlig forbedringer). Utover det trengs ingen andre grunner.



Dette står i kontrast til at det må sterkere argumenter til for å få vernet trær.

Vern er trær er viktigere enn noen gang, grunnet klimaforandringer, overvann, vind, støy, erosjon, naturmangfold, osv. Og både Oslo kommune og etater som PBE. tar til orde for dette. Oslo kommune driver nå også kartlegging av alle byens trær, både kommunale og private.

**Forslag:** Innføre bruk av Naturvernforbundets brosjyre for informasjon, og søknadsskjema for felling av trær i sameier. Det er vanlig å ha retningslinjer for trefelling i sameier.

Det er viktig at nye trær blir replantet ved felling. Det tar mange år før de kommer opp og fullt ut kan erstatte de gamle.

Man må ta hensyn til naturmangfold. Advokater, Oslo kommune og andre skriver at det er 3 forhold som må tas hensyn til ved en trefelling: grunneier, nabo og naturmangfoldet.

#### Styrets innstilling

Naturvernforbundets brosjyre med informasjon, og søknadsskjema, brukes.

#### Forslag til vedtak

Innføres for å spre kunnskap og å ha klarere retningslinjer

#### Vedlegg

2. Brosjyre Naturvernforbundet.pdf

Sak 11

## Forslag om felling av trær

#### Forslag fremmet av:

Bente Fredriksen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne legge inn forslag om å felle noen trær i skråningen på baksiden av sameiet for å bedre utsikten mot sjøen og byen. Vegetasjonen har vokst betydelig de siste årene, og utsikten har nærmest forsvunnet for mange. Felling av et utvalg av disse trærne vil bedre utsikten for mange av sameiets beboere. Det foreslåtte tiltaket vil ikke føre til ytterligere innsyn eller sjenanse for sameiets beboere. Seksjonseier ber derfor om at forslaget blir stemt over og at det gjøres en kostnadsvurdering for fellingen av trærne. Årsmøtet kan eventuelt også vedta en kostnadsramme for iverksetting av tiltaket.



## Styrets innstilling

Vårt sameie eier svært få av trærne som står i skråninga. De tilhører fellesstyret på Tonsenhagen, og som vi eier sammen med 20 andre sameier.

Om det skal søkes om trefelling må man søke Fellesstyret og andre sameier om dette. Det er viktig å vektlegge hensyn som naturmangfold og dyreliv, vind, støy, overvann og erosjon. Særlig overvann påpekes av Plan- og bygningsetaten.

Til informasjon har det vært trefelling utført av sameiet nedenfor, store trær, i 2019 og 2020. Samt Fellesstyret. Fellesstyret utførte også trefelling i skråninga nå i høst. Både før og etter løvfall.

I skråninga hvor bygningen tilhørende Selvbyggervn. 70-72 ligger vis á vis oss, er det pga. dette allerede nå mye innsyn og opplevelse av å ha gjenboere i 1. etasje. Spesielt i vinterhalvåret.

Kostnadene til dette tiltaket må vurderes. Bruk av sertifisert aborist og til replanting av evt. trær som blir felt.

## Forslag til vedtak

Styret (eller en gruppe nedsatt av styret) vurderer hvilke trær det kan være aktuelt å felle. Det er viktig at en tar hensyn til alle/flertallet av leiligheter. Deretter innhenter styret tilbud på jobben fra aktuelle firmaer. NB! Det må søkes til Fellesstyret om felling av trær i skråninga uansett.

Sak 12

## Ryddig av trær og vegetasjon rundt sameiet

### Forslag fremmet av:

Sverre Tingstein

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det fjernes **så mye som mulig** av kratt og buskas, trær som er døde, eller vokser for tett, eller bidrar med å forringe lysforhold og utsikt fra ALLE leiligheter i sameiet.

## Styrets innstilling

Samme som beskrevet over. Sameiet eier lite av trær og vegetasjon rundt tomte. At man fjerner trær i forkant vil ikke gjøre noe med utsikten. I tillegg: kratt på baksiden er



i hovedsak bringebær-busker som en del spiser av om sommeren. Og det lille som er på vår tomt gir litt liv ved plenen samt beskytter mot innsyn i vinterhalvåret.

Det er blitt felt store trær nederst i skråninga av sameiet nedenfor. I 2019 og 2020. Og også av Fellesstyret. Det ble også i høst -2021 felt mange trær og busker før og etter løvfall av Fellesstyret. Nå er det noen steder betydelig innsyn og opplevelse å ha gjenboere til sameiet nedenfor, i vinterhalvåret, i 1. etg. Dette er en stor ulempe.

Buskene langs fortauet sørger for å skille tomta fra offentlig eiendom samt hindrer innsyn og ferdsel over eiendommen, og gjør det pent. Mange i første etg. har montert skjerming mot innsyn i sine vinduer. Det er gjort av en grunn. Da er det bedre å beskjære plantene evt. erstatte med noen nyere planter som tåler en støyt, pga. veiarbeider, etc

#### **Forslag til vedtak**

Fjerning av døde busker, buskas og trær. Og de som forringer lysforhold og utsikt.

Sak 13

## **Husregler**

#### **Forslag fremmet av:**

Sverre Tingstein

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til husreglene er det p.t. tillatt å pusse opp i leilighetene i sameiet på hverdager i tidsrommet 08.00-22.00 (med unntak).

Jeg forslår at dette endres til 08.00-20.00.

#### **Styrets innstilling**

Vi ønsker å bevare tidspunktene som de er i dag. 08:00-22:00. Ikke alle har anledning til å drive med oppussing på dagtid. Men, det er likevel påkrevet med nabovarsel ved støyende og langvarig oppussing.

#### **Forslag til vedtak**

Tidsrommet for oppussing endres fra 08.00-20:00 i Husordensreglene



Sak 14

## Parsellkasser

### Forslag fremmet av:

Sverre Tingstein

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å gå til anskaffelse av parsellkasser som kan plasseres omkring på eiendommen. Bruk og ansvar kan drøftes. Det er mulig å søke Oslo kommune om støtte til innkjøp av disse kassene, og det kan gjøres av privatpersoner, slik at oppgaven ikke tillegges styret.

### Styrets innstilling

For oss er det ok å prøve ut utplassering av noen få kasser. Disse må merkes med navn og driftes av de som holder på med dette. Styret mener at sameiet kan betale for disse. Kassene kan dog ikke plasseres ut fritt av den enkelte beboer jfr. Eierseksjonsloven. Men, det gjøres i samråd med styret.

Søknadsfristen for tilskudd fra Oslo kommune/ Bydel Bjerke har gått ut for i år.

### Forslag til vedtak

Anskaffelse av parsellkasser som kan utplasseres i samråd med styret.

Sak 15

## Anskaffelse av benker og bord ved enden ved nr. 28

### Forslag fremmet av:

Spildrejorde/Roberts

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å kunne nytte bedre det fine uteområdet vårt og foreslår at sameiet går til anskaffelse av et solid bord og benker av tre på enden av nr 28 og evt. andre steder hvor folk måtte ønske seg en sittegruppe.

### Styrets innstilling

Vi er enige om at tørkebåsen ved nr. 28 som tilsynelatende ikke blir brukt, og mange er enige om, kan tas ned. Og plassen kan brukes til en sittegruppe. Siden det er en asfaltflekk der, passer det bra å ha en sittegruppe der.



Vi må kjøpe inn en gruppe som kan tåle å stå ute om vinteren.

Etablering av en slik plass skal være til for alle, og det forutsettes derfor at det ryddes rundt plassen etter bruk. Bord og stoler må også tørkes over med en fuktig klut, evt. med såpe om det skulle bli skittent. Styret mener at dette bør være stedet vi prøver ut først med helårs sittegruppe. For å se om det blir brukt og om man rydder og vedlikeholder benkene og plassen rundt. Da disse møblene er dyre i innkjøp.

Styret anbefaler ikke slike sittegrupper på balkongsiden, slik at det fremstår som en park. Dette ble tatt opp for noen år siden, og ble nedstemt. Folk har soveromsvinduene vendt ut mot den siden, og mange vil nyte roen på sin balkong. I tillegg kan fremmede som også går på baksiden benytte seg av dette, sent og tidlig. Vi er noen som har hatt innbrudd i leilighetene i 1. etg., og er derfor litt ekstra påpasselige med dette.

Om vinteren vil det tårne seg opp med is og snø på benkene som må stå ute.

#### Forslag til vedtak

Anskaffe en solid sittegruppe i tre ved enden ved nr. 28.

Sak 16

### Ønske om lekeplass på en av endene av bakhagen

#### Forslag fremmet av:

Spildrejorde/Roberts

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har mange barn i sameiet vårt som ønsker seg en lekeplass. Vi foreslår at sameiet setter opp et enkelt lekestativ med huske, sklie og evt en sandkasse bygget inn under sklien i en av endene av bakhagen.

#### Styrets innstilling

Økonomien tillater ikke slike ekstraordinære innkjøp pr. nå, uten å måtte øke fellesutgiftene, ta opp lån, eller betale inn ekstraordinært.

Lekeplasser er dyre i innkjøp. De medfører et juridisk ansvar, HMS, vedlikehold, og evt. ekstra utstyr til sikring.

Det bor pr. nå kun småbarn i oppgang 28, hvor det er større leiligheter. Styret foreslår at man heller går ned bakken ved nr. 28 og til en etablert lekeplass rett nedenfor her, hvor det er den type lekeplass som ønskes.



Det er også satt opp sklier på fellesområdet på baksiden av Ragna Nielsensv. 17-21.

## **Forslag til vedtak**

Etablering av lekeplass i en av endene av bakhagen.

Sak 17

## **Avvikle alle tørkebåser slik de står i dag**

### **Forslag fremmet av:**

Andreas Bordvik

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Har et forslag til endring angående tørkebåsene.

Foreslår at det stemmes over å avvikle alle tørkebåser slik de står i dag på førstkommende årsmøte. De tar opp et veldig stort fotavtrykk av tomte vår, og jeg har aldri sett de blitt brukt mens vi har hatt vår leilighet. Det er flere som deler min oppfatning om dette.

Vi kan bruke den potensielle plassen til så mye annet. Den øverste tørkebåsen foreslår jeg at erstattes med en løsning med utebord og stoler. Den nederste plassen der det opprinnelig stod 2 båser, kan også benyttes til å ha en sittegruppe. Alternativt kunne vi hatt en bedre løsning for søppelkasser for pappen. Vi kunne vurdert et lite enkelt skur som disse kunne blitt plasser inni. Det finnes flere løsninger med innebygd søppelbås her på Årvoll. Slik vi har det med pappen nå er ikke veldig pent; en rekke med store søplebokser for papp hvor det ofte ligger papp foran på asfalten.

I første omgang kan vi stemmer over å fjerne tørkebåsene, også kan vi evt ta hva plassen skal brukes til i detalj som en egen case. Evt kan vi ta imot innspill under årsmøtet hvis noen har noen tanker. Mye av tørkebåsen nederst er allerede fjernet pga anleggsarbeid, så vi sparer litt jobb der hvis de ikke settes opp igjen. Vi kan fjerne det resterende på en dugnad.

Hvis det er slik at vi må ha en løsning for utendørs tørking kan vi vurdere enkeltstående løsninger som jeg har sett endel av rundt på Tonsenhagen.

Se bilder: NB! Fra Styret/Obos. Pga. filformatet (HTML) får man ikke satt inn bildene som ble sendt. Det ene stativet som foreslås kan sees nedenfor snuplassen. Men, dette er ikke et tørkestativ. Det er et stativ for teppebanking.

Det andre stativet er et paraplyformet stativ av gammel modell.



Disse er veldig diskrete, og tar opp lite plass da de ikke binder opp arealet rundt. Hvis det kommer frem på årsmøtet at tørkebåsene brukes i dag, og vi må ha noe alternativ, så tror jeg en av hver av de på bildene ville dekket behovet for tørking for de som trenger det. Alternativt er det veldig enkelt og raskt å anskaffe flere hvis behov. De på bildet kunne for eksempel bli plassert på en diskret plass i hagen et sted. Man får disse fra noen hundrelapper til litt over 1000 kroner stykke.

## **Styrets innstilling**

**Båsen ved nr. 28 blir fjernet og erstattet med sittegruppe, om dette forslaget går igjennom. Denne plassen er mer skjult. Vi får se hvordan det går med denne sitteplassen. Om den blir brukt, og den holdes ryddig, etc. Helårs utemøbler er dyre i innkjøp.**

Den nederste plassen er en snuplass for biler, renovasjon, etc. Det er økt biltrafikk på tomta grunnet vareleveranse, til tider mye inn- og utflytting, oppussing, etc.

Plassen er også gjennomfartsområde for folk, bl.a. barn og skoleungdom som kommer fra flere stier og gangveier. Mange bor ikke her. Stedet kan dermed bli brukt av mange andre. Det vil da også bli økt slitasje og vedlikehold av en sittegruppe, for sameiet. Det er ikke ønskelig at folk som ikke bor her f.eks. slår seg ned på kveldstid og f.eks. har medbragt alkohol. Slikt har skjedd flere andre steder på Tonsenhagen, og tidligere da det sto en benk nede ved nr. 16. Det kan også føre til forsøpling.

Entreprenøren som jobber for Vann- og avløpsetaten, får jobben med å sette opp nye tørkebåser, så vi får ingen jobb med dette. De må også bekoste dette.

Tørkebåsene på snuplassen er i bruk, og har vært det siden de ble satt opp i 2009. Det er mest på dagtid og tidlig ettermiddag. Vi er flere som kan underskrive på dette etter å ha snakket sammen i 2022, med bruk av de nederste båsene. Og flere har bodd her i snart 20 år. Beboere i nr. 28-26 ser kanskje ikke dette.

Tørkebåsen skåner leiligheten for fuktighet spesielt når klær og tyngre ting vaskes. Sengetøy f.eks. tørker på 2-3 timer i sommersesongen. Mot 1-2 døgn i leiligheten. De fleste har 2-roms leiligheter. Det er mange som ikke har plass til tørketrommel på badet. Den må stå oppå vaskemaskinen og det blir svært ruvende på badet. Styret anbefaler faktisk tørkebåsene, for å unngå fukt i leiligheten.

Det er sendt med bilder som vi ikke får satt inn her. Disse skal vise til alternativer. Det ene er ikke et tørkestativ, men et stativ for banking av tepper. Det andre er formet som rammen til en paraply. Det stativet gjør på ingen måte samme nytten som en tørke bås. Da man f.eks. ikke kan strekke ut tøy på samme måte. De virker også ganske skrøpelige.



Et søppelskur utenfor paircontainerne vil ikke gjøre noe med det faktum at det blir hevet på altfor mye stor emballasje av gangen, samt masse esker som ikke er slått sammen. Det blir også hevet isopor, plast og poser med vanlig avfall. Løkene på containerne står og gaper, og papir og papp faller ut.

Styret har gjentatte ganger sendt ut meldinger og hengt opp oppslag til beboere om å ta hensyn til at det er 56 seksjoner i sameiet som skal hive papp og papir, og man derfor ikke kan fylle opp flere containere alene. Vi har tømning hver 14 dag. Til tross for dette blir det fylt på mer.

Hypigere tømning, f.eks. hver uke, vil koste dobbelt så mye.

På sikt vil det nok bli aktuelt og også et krav om å skaffe mer moderne og bærekraftige avfallsløsninger, renovasjonstekniske firmaer skriver dette:

«Moderne avfallsløsninger er universelt utformede, lukkede anlegg som erstatter tradisjonelle søppelspann og beholdere. De bidrar til rene og ryddige omgivelser uten gapende lokk, sjenerende lukt og skadedyr. Samtidig er de brannsikre og tilgang er begrenset til de beboere som er tilknyttet anlegget.»

#### **Forslag til vedtak**

Avvikle alle tørkebåser slik de står i dag

Sak 18

## **Legge ny asfalt ved innkjøring til nr. 28**

#### **Forslag fremmet av:**

Andreas Bordvik

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ser at det er stort behov for å legge ny asfalt ved innkjøring i nr. 28. Det er store hull i bakken, og sprekker overalt. Andre steder i vårt sameie ser det penere ut. Fint om vi kan ta en runde med vedlikehold på bakken ved inngangen vår.

#### **Styrets innstilling**

Styret har registrert et mindre hull og sprekker ved nr. 28. Gangveien og snuplassen har også hatt hull og sprekker tidligere. Det har ikke vært lønnsomt å utbedre. Vi hadde en gjennomgang med lederne i Fellesstyret, samt et asfaltfirma. Dette da Fellesstyret skulle asfaltere flere steder i området.



Etter at entreprenøren som jobber for Vann- og avløpsetaten har sprengt og gravd på- og ved tomte, samt kjørt inn med store anleggsmaskiner i flere måneder er asfalten og flere kantstein ødelagt mange steder. Styret skal derfor ha en befaringsreise med dem for å gjennomgå tilbakestilling. I samme seanse kan vi da forhøre oss om gangveien inn til nr. 28 og ved andre steder. Det vil bli rimeligere for oss når noen alt er i sving, om vi da ikke får det gjort det gratis pga. ulempene vi har/ har hatt her.

#### **Forslag til vedtak**

Asfaltering ved nr. 28. Det bør stemmes over å legge asfalt der det trengs. Det er ikke bare ved nr. 28.

Sak 19

## **Anmodning om å stoppe å mate rådyrene om vinteren**

#### **Forslag fremmet av:**

Andreas Bordvik

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er koselig å se rådyr i hagen, med det er absolutt ikke dyrevelferd å mate ville dyr, det faktisk ikke lov å mate ville dyr. Dyrene blir syke av det, og i tillegg bruker de hagen vår som toalett. Det er veldig mye bersj i hagen vår. Når det er snø, så spiser barna våre snø. Bersjen gjør hagen nærmest ubrukelig for småbarnsforeldre store deler av vinteren, langt ut på våren og tidlig sommer. Jeg har observert blod blant rådyr tisset i snøen, og maten som ligger der blir også gammel. Har observert flere muggene brødkiver og annen mat liggendes. Det har vært en helt ekstrem foring av rådyrene hos oss, og har sett enkelte kaste ut klaser med masse mat. Hvis det fortsetter tror jeg at jeg kontakter dyrevernet, eller viltnemda.

Har tatt en del bilder av mat og hagen ifm med matingen. Her er noen bilder:

NB! Fra styret/Obos. Bildene får man ikke satt inn grunnet fil i HTML.

Det er avbildet hele brødkiver med mugg, og annet.

#### **Styrets innstilling**

**Styret kan komme med en anmodning, men å forby og håndheve det, blir vanskelig da vi ikke vet hvor maten til enhver tid kommer fra. Da det er 56 seksjoner.**



Vinteren i seg selv gjør det vanskelig å bruke hagen på balkongsiden. Er det mye snø kan det være tungt å gå der da snøen går langt oppover beina.

Er det mye holke, som i vinter hvor det var tjukke islag, så blir det svært glatt og ikke akkurat noe sted bruke.

#### **Forslag til vedtak**

Anmodning om å stoppe mating av rådyr

Sak 20

### **Opplysning i gangveien ned til leilighetene ned til snuplassen**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Opplysning i gangveien ned til leilighetene og (fra veien og ned til søppelkassene ved oppgang 16). Snuplassen.

#### **Styrets innstilling**

Det er etter vår mening noe som ikke trengs, da det er kraftig Led-lys fra gatelamper. Det er et kostbart tiltak. Det er ikke økonomi til dette utenom å øke fellesutgifter, kreve inn ekstra betaling eller ta opp lån. Dersom vi får. Mulig også søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

#### **Forslag til vedtak**

Opplysning i gangveien ned til leilighetene (fra veien og ned til søppelkassene ved oppgang 16).



Sak 21

## Fjerne et par av trærne i skråningen ved oppgang nr. 16

**Forslag fremmet av:**

Sunita Verma

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fjerne et par av trærne i skråningen ved oppgang nr. 16 for å synliggjøre utsikten.

**Styrets innstilling**

Vi eier ikke mange av trærne der, og man må søke Fellesstyret som eier tomta, for å få tillatelse til felling. Og tilstøtende sameier om felling.

Sameiet må finansiere dette, og replanting av nye trær for å erstatte trær ved evt. felling. Trærne må ses på av en sertifisert aborist. Det felles vanligvis ikke friske og fine trær.

**Forslag til vedtak**

Fjerne et par trær ved skråningen ved oppgang nr. 16. Fjerning av trær i skråninga må søkes om til Fellesstyret.

Sak 22

## Forbud mot røyking(sigaretter)på balkongen

**Forslag fremmet av:**

Sunita Verma

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forbud mot røyking(sigaretter)på balkongen. Spesielt på kvelden når folk legger seg og har soveromsvinduet åpent.

**Styrets innstilling**

Flere ønsker forbud mot dette, Det er ifølge mange advokater og organisasjoner ikke hjemmel i lov for å forby dette. Det er lov å forby det ved oppgangene hvor mange går inn- og ut, og lukten kan komme inn i oppgangen, men ikke i den private sfære på verandaen. Dette blir dessuten vanskelig å håndheve, da man ofte ikke vet hvor røyken kommer fra. Styret har gjentatte ganger sendt ut anmodninger om å begrense røyking,



og ikke minst grilling som varer lenger tid av gangen og som er like plagsomt. Grilling får vi også flere henvendelser om

**Forslag til vedtak**

Forbud mot røyking på balkongen

Sak 23

**Utskifting av gelender på balkongen til glass**

**Forslag fremmet av:**

Sunita Verma

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Utskifting av gelender på balkongen til glass.

**Styrets innstilling**

Gelendrene vi har er fra 2006/2007. Det er et dyrt tiltak i millionklassen som vi mener at ikke bør prioriteres. Det er ikke økonomi til dette utenom å øke fellesutgifter, kreve inn ekstra betaling eller ta opp lån. Dersom vi får.

Tiltaket er dessuten søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

**Forslag til vedtak**

Utskifting av gelender på balkongen til glass

Sak 24

**Oppussing av oppgangene**

**Forslag fremmet av:**

Sunita Verma

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Oppussing av oppgangene (maling og eventuelt legge nytt gulv, da dette er veldig slitt).

**Styrets innstilling**



Vi hadde dette oppe i 2019 på ekstraordinært årsmøte. Tiltaket ble da nedstemt. Det var dog enighet om å gjøre noe med dette på et senere tidspunkt. Vi hadde den gangen befaring med flere firmaer og det vil koste minst 1,5 mill. inkl. nye postkasser som da også må skiftes ut.

Foreløpig må annen drift bør prioriteres nå.

#### **Forslag til vedtak**

Oppussing av oppgangene

Sak 25

#### **Fastsettelse av honorarer**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000,-.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000,-.

Sak 26

#### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Bordvik
- Anne Marie Ljosland
- Vibeke Gåsland



Sak 27

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Tone-Britt Arnesen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stefan Thomassen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vera Johannessen	Ragna Nielsens Vei 22
Styremedlem	Vibeke Gåsland	Ragna Nielsens Vei 24
Styremedlem	Torstein Solli	Ragna Nielsens Vei 28
Varamedlem	Tone-Britt Arnesen	Ragna Nielsens Vei 20
Varamedlem	Kari Kirkeby	Ragna Nielsens Vei 24

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 5

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433870, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragna Nielsens Vei 16,18  
Ragna Nielsens Vei 20,22  
Ragna Nielsens Vei 24,26  
Ragna Nielsens Vei 28

Gårds- og bruksnummer:  
85        131

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

Sameiet Tonsenhagen 5 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 arbeid

### Årsrapport sameiet Tonsenhagen styreperioden 2021

Avholdt styremøter i sameiet. Deltatt på møter i Fellesstyret på Tonsenhagen. Deltatt på årsmøtet i Årvoll kabelselskap. Hatt dialog med entreprenøren som jobber for Vann -og avløpsetaten vedr. utskifting av vannledninger i gata og på vår tomt. Samt bruk av vårt tomt til maskiner og lagring av disse. Samt en rekke andre ting.

Skiftet ut lamper i alle boder på loft og i kjeller. Og i fellesareal og driftsrom.

Inngått avtale med nytt vaskefirma for trappevask, grunnet en del misnøye og pris. De nye starter 1.juli 2022.

Satt inn utslagsvask i nr. 16. I gammel søppelrom. Det er ønskelig fra vaskefirmaene om tilgang til varmt vann. Rommet brukes også til utstyr for vaskepersonalet.

Reparasjon av flere lekkasjer i fyrrommet.

Service på alle låser, dørpumper, kontroll av hengsler. Rammeavtale med låsefirma som kommer 2 ganger årlig.

Bruk av sameiets forsikring, vannskade til felleareal. Ellers besvart og ordnet med saker for beboere.

Håndtering av øvrig drift, og signering av fakturaer i fellesskap.



## 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 2 612 383.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 059 328.

### Resultat

Årets resultat på kr 225 480,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 464 526,-.

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 248 00,- til normalt vedlikehold.

### 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. Det ble på budsjetteringstidspunktet budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt med kr. 3000,- Premieendringen vil bli som en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 5.

**Lån**

Sameiet Tonsenhagen 5 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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

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 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 5.

#### 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.

### 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.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:LN72Q-5TQ8Q-8WEGD-AP30Z-53MSA-LPO86



**SAMEIET TONSENHAGEN 5**  
**ORG.NR. 975 433 870, KUNDENR. 1068**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 610 624	2 522 112	2 610 000	2 715 000
Andre inntekter	3	2 759	267 414	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 613 383</b>	<b>2 789 526</b>	<b>2 610 000</b>	<b>2 715 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 818	-9 978	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-98 000	-98 000	-98 000	-98 000
Revisjonshonorar	6	-10 494	-8 284	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 365	-91 885	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-5 541	-7 451	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-217 383	-228 181	-243 000	-248 000
Forsikringer		-153 004	-146 689	-155 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-337 731	-333 378	-337 000	-347 000
Kostnader sameie		-168 452	-156 684	-157 000	-175 000
Energi/fyring	10	-667 520	-317 309	-515 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 624	-117 657	-140 000	-125 000
Andre driftskostnader	11	-172 396	-194 483	-154 200	-159 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 059 328</b>	<b>-1 709 978</b>	<b>-1 923 200</b>	<b>-1 952 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>554 055</b>	<b>1 079 548</b>	<b>686 800</b>	<b>762 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 039	492	0	0
Finanskostnader	13	-329 614	-378 703	-331 000	-312 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-328 575</b>	<b>-378 211</b>	<b>-331 000</b>	<b>-312 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>225 480</b>	<b>701 337</b>	<b>355 800</b>	<b>450 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		225 480	701 337		

**SAMEIET TONSENHAGEN 5**  
**ORG.NR. 975 433 870, KUNDENR. 1068**



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	14	9 800	9 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 800</b>	<b>9 800</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		246	65
Kundefordringer		0	3 142
Andre kortsiktige fordringer		0	598
Driftskonto OBOS-banken		138 913	314 725
Driftskonto OBOS-banken II		20 272	17 133
Sparekonto OBOS-banken		496 307	345 539
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>655 739</b>	<b>681 202</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>665 539</b>	<b>691 002</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-10 782 610	-11 008 090
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 782 610</b>	<b>-11 008 090</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 256 932	11 538 542
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 256 932</b>	<b>11 538 542</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 719	35 760
Leverandørgjeld		145 616	76 366
Skyldige offentlige avgifter		0	282
Påløpte renter		1 881	1 829
Annen kortsiktig gjeld		0	46 313
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>191 216</b>	<b>160 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>665 539</b>	<b>691 002</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	793 688	387 663

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 5

Vera Johannessen

Vibeke Gåsland

Torstein Solli

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 610 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 610 624</b>

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

Regnskapskorrigeringer	18
Nøkler	1 600
Avsatt styrehonorar (ikke utbetales)	1 141
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 759</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 818
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 818</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 98 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 263, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 494.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 541
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 541</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-32 392
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-145 483
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 508
-----------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-217 383</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-201 151
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-136 580
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-337 731</b>
-------------------------------	-----------------

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

Elektrisk energi	-17 588
------------------	---------

Fjernvarme	-649 931
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-667 520</b>
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-700
-----------	------

Container	-23 375
-----------	---------

Driftsmateriell	-1 358
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-75
-----------------------	-----

Renhold ved firmaer	-121 572
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-529
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-3 577
--------------------------	--------

Trykksaker	-1 677
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
--------------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-263
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-6 365
-----------------------	--------



Porto	-3 121
Kontingenter	-5 800
Bank- og kortgebyr	-3 235
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 396</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 039</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-329 614
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-329 614</b>

**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: 56 Pålydende: 175. Balanseført verdi: 9 800.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett 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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 974 353
Utbetalt 2019	-200 000
Nedbetalt tidligere	635 811



Nedbetalt i år	281 610	-11 256 932
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 256 932</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,496% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar 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.



## Annem 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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Se oppslag som kommer på oppslagstavlene!

**Parkering** Sameiet har parkering på Fellesstyrets områder. Oblater kan fås ved å kontakte driftsleder på Tonsenhagen Velhus. De har egen internettside med kontaktinfo.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles og utleveres hos styret, det ville da komme en faktura fra Obos forvaltning

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564684. 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, 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. Sameiet Tonsenhagen 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

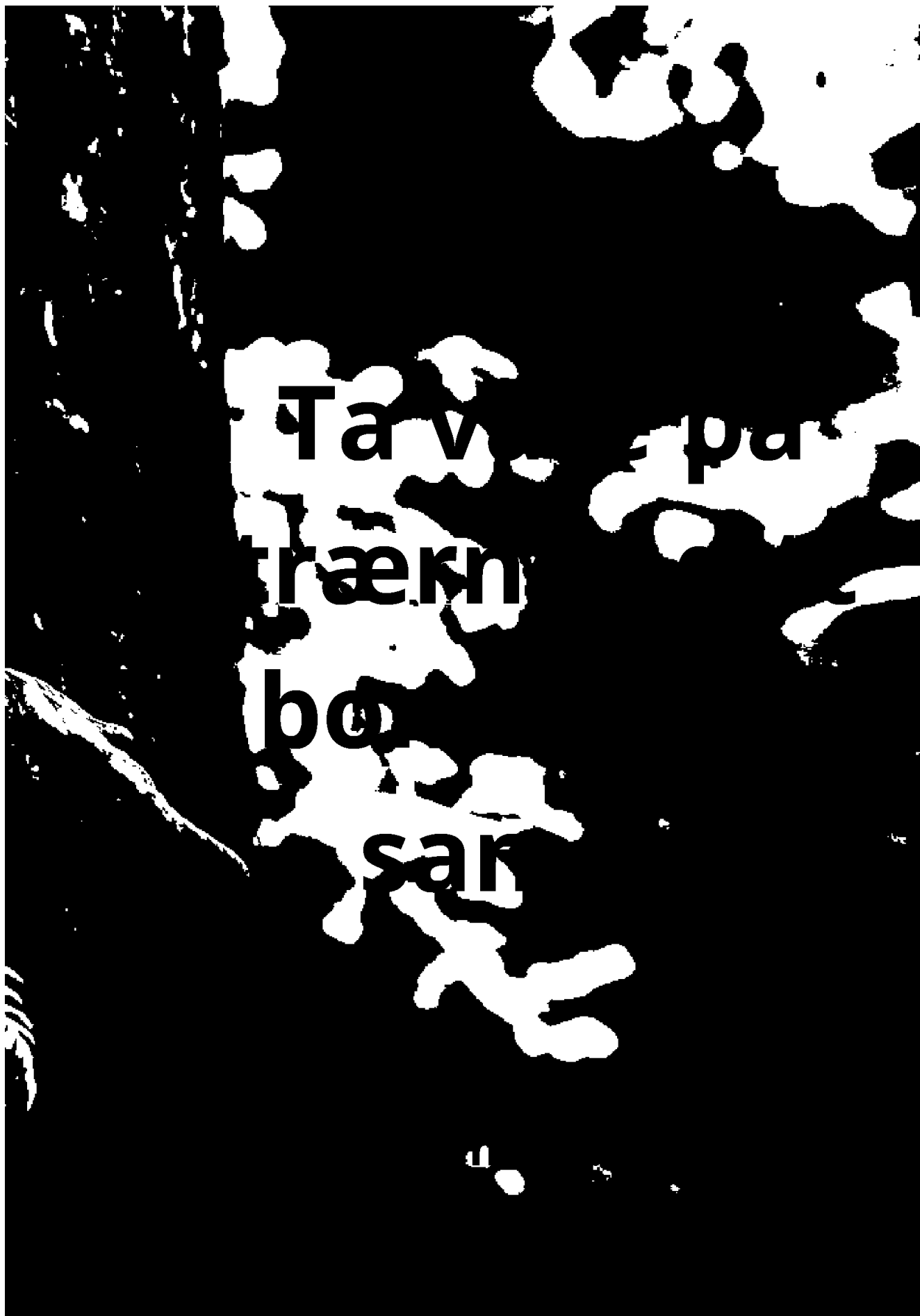
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

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

2018	Fasade inn-og utvendig, Dører og låser	Utskifting av dører til branndører til leiligheter, og til kjeller og loft. Nye fotoceller til inngangspartiene. Utskifting av takrenner og blikkenslagerarbeid. Ny systemlås til dører i fellesarealene.
2007 - 2008	Fasade og tak rehab. m.m.	Fasaderehabilitering, tak rehabilitering, ny takstein, rehabilitering og utvidelse av balkonger samt inngangspartier, søppelhus og utskifting av vinduer og dører fra
1995 - 1996	Varme opplegg, kraner m.m.	trappehus og inn i leilighetene. Varme opplegg, utskifting av kraner, ventiler og pumper.
1993 - 1994	Elektriske- alt nytt.	Elektriske- alt nytt.



## Trær i borettslag og sameier - til glede og konflikt



**Trær bidrar til biologisk mangfold og karbonlagring, overvannshåndtering, hindring av erosjon og ras, reduksjon av støy og forurensning. Trær er viktige for folks fysiske og mentale helse, reduserer stress og øker trivsel og velvære.**

Trær i borettslag og sameier er idag ikke vernet og kan bli felt ved styrevedtak, uavhengig av hva beboerne mener. Noen ønsker at trær hogges for å få sol og lys, andre vil bevare. Det er duket for konflikt.

Naturvernforbundet får jevnlig henvendelser fra fortvilte beboere som lurer på hva de kan gjøre. Derfor har vi samlet noen råd og tips her. Disse vil kunne bidra til å unngå konflikter og gi trærne bedre vilkår. Trær i borettslag bør anses som felleseie, dvs. at trefelling må avgjøres av et flertall av beboerne.

Illustrasjon: © iStockphoto.com/Andreas Kerschbaum. Foto: © iStockphoto.com/Andreas Kerschbaum. Naturvernforbundet.pdf

## Hva kan DU gjøre?

**Ta kontakt med styret og foreslå at det etableres retningslinjer. Disse bør helst vedtas på generalforsamling/årsmøte, slik at man slipper stadige diskusjoner og omkamper med skiftende styrer.**

Det anbefales å kontakte en erfaren arborist for gjennomgang av alle trær i borettslaget og for å lage en plan for skjøtsel og replanting av trær som må felles. Slik har man en oversikt over antall trær, felling og erstatning, som et "grøntregnskap".

Vær obs på at arborist ikke er en beskyttet tittel. Enkelte som er sertifiserte arborister jobber som trefellere og har sin inntekt fra dette. Da er det ikke sikkert at deres primære mål er å bevare trær. Kontakt evt. Norsk Trepleieforum for råd og anbefalinger, se [www.trepleieforum.no](http://www.trepleieforum.no).



Vedlegg 2

Brønnøysundregistrene - Brønnøysundregistrene forbundet.pdf

## Et eksempel på retningslinjer:

**Formål:** Sikre borettslaget mot utilsiktet eller unødvendig felling av trær. Dette for å bevare trær og annen vegetasjon med tanke på miljø og biologisk mangfold.

**Målgruppe:** Vaktmestertjeneste, Grøntutvalg, styret, anleggsgartner/arborist/landskapsarkitekt og beboere.

**Retningslinjer:** Trær skal anses som felleseie, og som berørte beboere anses alle i borettslaget/sameiet, ikke bare de som bor nærmest.

Det anbefales at man har et eget Grøntutvalg, rekruttert blant de som har spesiell interesse for miljø og grøntområder, nedsatt av styret eller valgt av generalforsamlingen.

Med trær menes bar- og løvtrær over 4 meter. Ingen trær skal felles uten vedtak i styret, etter forutgående behandling og innstilling fra borettslagets Grøntutvalg eller lignende. Behandling av søknad om trefelling skal bekjentgjøres gjennom skriftlig informasjon til alle beboere. Berørte beboere skal ha anledning til å uttale seg til Grøntutvalget før beslutning fattes. Slike uttalelser skal vedlegges innstillingen til styret.

## Før trær felles skal følgende være vurdert:

- risiko for vindfall
- risiko for skade på tilliggende bebyggelse
- treets helsetilstand, tørke- og råteskader
- lyd- og støyforhold
- virkning på støv- og luftforurensning
- dyre- og fugleliv - ingen trefelling i hekketida!
- lys- og solforhold
- allergi-/pollenfølsomhet (må legeattesteres)
- mulighet for nyplanting





**Søknad fra/navn/dato:**

**Bekjentgjort /hvordan/dato:**

**Merknader:**

**Konsekvens:** Skåre 0-4 = ingen/liten/noe/stor

Risiko for vindfall:

Risiko for skade på nær bebyggelse:

Treets helsetilstand (tørke-/råteskader):

Lyd- og støyforhold:

Støv- og luftforurensning:

Dyre- og fugleliv:

Lys- og solforhold:

Allergi-/pollenfølsomhet (legedokumentert):

Helhetsinntrykk:

Mulighet for nyplanting:

**Behandlet i Grøntutvalget /dato:**

**Innstilling:**

**Behandlet i styret /dato:**

**Vedtak:**

## Noen råd om biologisk mangfold:

- Husk at det ikke må felles trær i hekketida!
- La en del av stammen stå igjen ved trefelling
- La døde stammer, kvister o.l. ligge
- La en del av plenen være uklippet
- La det vokse naturlig eng der det er mulig
- Så eller plant insektvennlige blomster, f.eks. krokus, akeleie, prestekrage, kornblomst, blomkarse, purpursolhatt, lavendel, se flere på [www.blomstermeny.no](http://www.blomstermeny.no)
- Lag planer for dyrkeprosjekter i borettslaget

### Aktuelle nettsteder:

[www.treetsvenner.no](http://www.treetsvenner.no)

[www.trepleieforum.no](http://www.trepleieforum.no)



Vedlegg 2 - 11 av 32 - 11 - Brosjyre Naturvennerbundet.pdf



## **KONTAKT OSS:**

**Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA)**

[noa@noa.no](mailto:noa@noa.no)

**Byøkologisk arbeidsgruppe i NOA:**

[celine@noa.no](mailto:celine@noa.no)

**Naturvernforbundet i Groruddalen:**

[goruddalen@naturvernforbundet.no](mailto:goruddalen@naturvernforbundet.no)

Vedlegg 2

45 av 52

Brosjyre Naturvernforbundet.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 4.06.22

**Selskapsnummer:** 1068 **Selskapsnavn:** Sameiet Tonsenhagen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Valg av Preben Rasmussen fra OBOS som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Steffen Hofsmoen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -Obos/styret**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -obos/styret

Mot ny lov av januar 2020 vedr. begrensninger på korttidsutleie -obos/styret

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

60 dager

120 dager

**Sak 6 Husordensreglene: Tilføyning til punkt 3 - Indre orden - Styret**

Settes inn i Husordensreglene sammen med punkt 3- Indre orden

For

Mot

**Sak 7 Andre forslag til saker vedr. ordensreglene, fra styret. Under nytt punkt 12 -Ytre orden.**

Settes inn i Husordensreglene

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Nytt punkt under Ytre orden i Husordensreglene: Brannvern i trappeoppganger, som er rømningsveier.:**

Vedtast for å sikre hovedrømningsveier

For

Mot

**Sak 9 Nytt punkt inn i Husordensreglene - Indre orden- Grilling**

Tas inn i Husordensreglene

For

Mot

**Sak 10 Retningslinjer i sameiet for felling av trær -Styret**

Innføres for å spre kunnskap og å ha klarere retningslinjer

For

Mot

**Sak 11 Forslag om felling av trær**

Styret (eller en gruppe nedsatt av styret) vurderer hvilke trær det kan være aktuelt å felle. Det er viktig at en tar hensyn til alle/flertallet av leiligheter. Deretter innhenter styret tilbud på jobben fra aktuelle firmaer. NB! Det må søkes til Fellesstyret om felling av trær i skråninga uansett.

For

Mot

**Sak 12 Ryddig av trær og vegetasjon rundt sameiet**

Fjerning av døde busker, buskas og trær. Og de som forringer lysforhold og utsikt.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 13 Husregler**

Tidsrommet for oppussing endres fra 08.00-20:00 i Husordensreglene

For

Mot

**Sak 14 Parsellkasser**

Anskaffelse av parsellkasser som kan utplasseres i samråd med styret.

For

Mot

**Sak 15 Anskaffelse av benker og bord ved enden ved nr. 28**

Anskaffe en solid sittegruppe i tre ved enden ved nr. 28.

For

Mot

**Sak 16 Ønske om lekeplass på en av endene av bakhagen**

Etablering av lekeplass i en av endene av bakhagen.

For

Mot

**Sak 17 Avvikle alle tørkebåser slik de står i dag**

Avvikle alle tørkebåser slik de står i dag

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 18 Legge ny asfalt ved innkjøring til nr. 28**

Asfaltering ved nr. 28. Det bør stemmes over å legge asfalt der det trengs. Det er ikke bare ved nr. 28.

- For  
 Mot

**Sak 19 Anmodning om å stoppe å mate rådyrene om vinteren**

Anmodning om å stoppe mating av rådyr

- For  
 Mot

**Sak 20 Opplysning i gangveien ned til leilighetene ned til snuplassen**

Opplysning i gangveien ned til leilighetene (fra veien og ned til søppelkassene ved oppgang 16).

- For  
 Mot

**Sak 21 Fjerne et par av trærne i skråningen ved oppgang nr. 16**

Fjerne et par trær ved skråningen ved oppgang nr. 16. Fjerning av trær i skråninga må søkes om til Fellesstyret.

- For  
 Mot

**Sak 22 Forbud mot røyking(sigaretter)på balkongen**

Forbud mot røyking på balkongen

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 23 Utskifting av gelender på balkongen til glass**

Utskifting av gelender på balkongen til glass

For

Mot

**Sak 24 Oppussing av oppgangene**

Oppussing av oppgangene

For

Mot

**Sak 25 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000,-.

For

Mot

**Sak 26 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Andreas Bordvik

Anne Marie Ljosland

Vibeke Gåsland

**Sak 27 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem 1 år** (1 skal velges)

Tone-Britt Arnesen

**Varamedlem** (1 skal velges)

Stefan Thomassen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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