



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19
Forretningsadresse: 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 512 562	2 585 599
Sum inntekter		2 512 562	2 585 599
Kostnader			
Lønnskostnad		83 676	86 716
Annen driftskostnad		1 530 039	2 757 474
Sum kostnader		1 613 715	2 844 190
Driftsresultat		898 847	-258 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 984	22 051
Sum finansinntekter		11 984	22 051
Annen finanskostnad		117 424	138 786
Sum finanskostnader		117 424	138 786
Netto finans		-105 440	-116 735
Ordinært resultat før skattekostnad		793 407	-375 326
Ordinært resultat etter skattekostnad		793 407	-375 326
Årsresultat		793 407	-375 326
Totalresultat		793 407	-375 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		793 407	-375 326
Sum overføringer og disponeringer		793 407	-375 326



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 100	9 100
Sum finansielle anleggsmidler		9 100	9 100
Sum anleggsmidler		9 100	9 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 845	179 110
Sum fordringer		8 845	179 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 184	1 243 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 184	1 243 073
Sum omløpsmidler		1 640 029	1 422 183
SUM EIENDELER		1 649 129	1 431 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 339 989	2 133 396
Sum opptjent egenkapital		-1 339 989	-2 133 396
Sum egenkapital		-1 339 989	-2 133 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 914 089	3 235 439
Sum annen langsiktig gjeld		2 914 089	3 235 439
Sum langsiktig gjeld		2 914 089	3 235 439
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		549	798
Leverandørgjeld		70 695	310 336
Annen kortsiktig gjeld		3 785	18 106
Sum kortsiktig gjeld		75 029	329 240
Sum gjeld		2 989 118	3 564 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 649 129	1 431 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480147

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19
Forretningsadresse: 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 512 562	2 585 599
Sum inntekter		2 512 562	2 585 599
Kostnader			
Lønnskostnad		83 676	86 716
Annen driftskostnad		1 530 039	2 757 474
Sum kostnader		1 613 715	2 844 190
Driftsresultat		898 847	-258 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 984	22 051
Sum finansinntekter		11 984	22 051
Annen finanskostnad		117 424	138 786
Sum finanskostnader		117 424	138 786
Netto finans		-105 440	-116 735
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		793 407	-375 326
Årsresultat		793 407	-375 326
Totalresultat		793 407	-375 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		793 407	-375 326
Sum overføringer og disponeringer		793 407	-375 326



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 100	9 100
Sum finansielle anleggsmidler		9 100	9 100
Sum anleggsmidler		9 100	9 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 845	179 110
Sum fordringer		8 845	179 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 184	1 243 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 184	1 243 073
Sum omløpsmidler		1 640 029	1 422 183
SUM EIENDELER		1 649 129	1 431 283
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 339 989	2 133 396



Sum opptjent egenkapital	-1 339 989	-2 133 396
Sum egenkapital	-1 339 989	-2 133 396
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 914 089	3 235 439
Sum annen langsiktig gjeld	2 914 089	3 235 439
Sum langsiktig gjeld	2 914 089	3 235 439
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	549	798
Leverandørgjeld	70 695	310 336
Annen kortsiktig gjeld	3 785	18 106
Sum kortsiktig gjeld	75 029	329 240
Sum gjeld	2 989 118	3 564 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 649 129	1 431 283



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

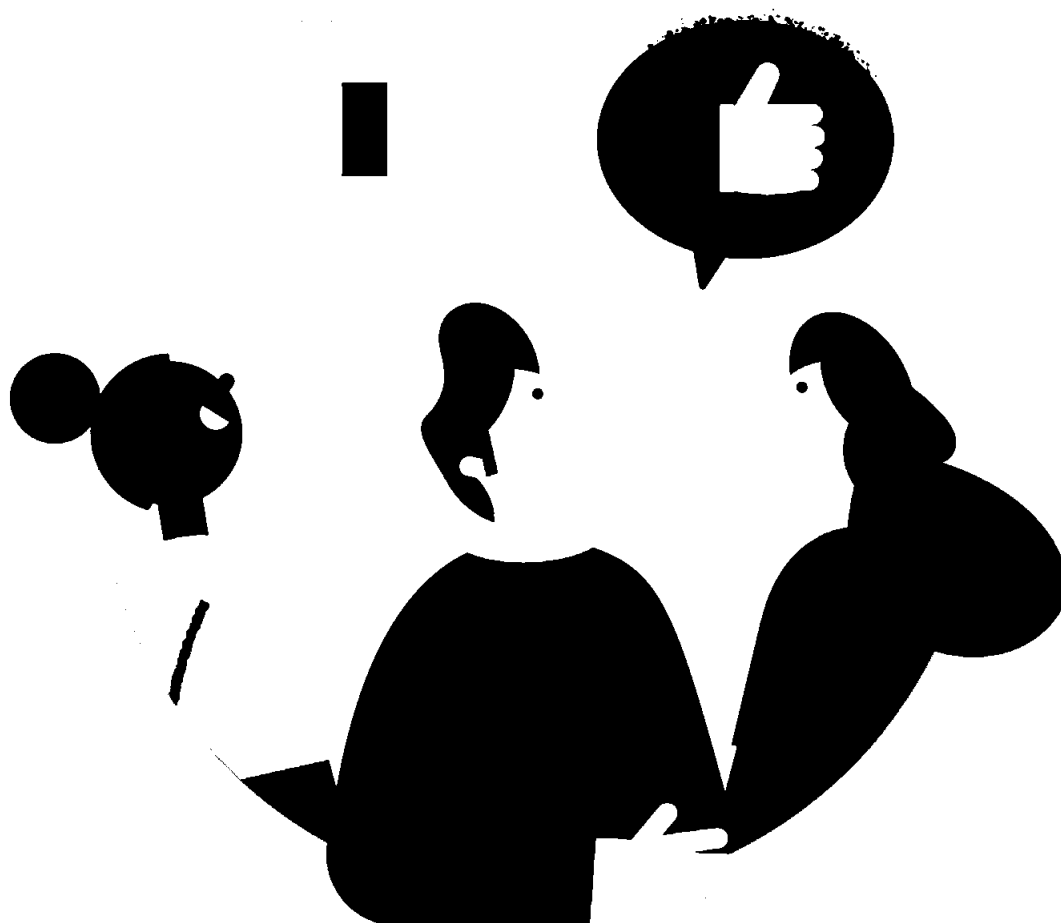
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Tonsenhagen 19 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tonsenhagen 19 Boligsameie. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6568>

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. Sak nr 1: Felles utskiftning av vinduer og balkongdører
6. Fordeling av kostnader dersom vindus og balkongdører - utskiftning
7. Sak Nr 2: Det anlegges varmesløyfe i Selvbyggerveien for raskere varmtvann fra kjeller.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tonsenhagen 19 Boligsameie

Arne Bodin Larsen

Per Anders Husberg

Jørn Vidar Slydal



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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rigmor Bråthen Fagerlund og Ivar Haukvik er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 793 407,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Tonsenhagen 19 Boligsameie årsrapport (d).pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Tonsenhagen 19 Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes mandag 3. mai kl 0900.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er torsdag 6. mai kl. 0900

Det vil bli gjennomført et fysisk informasjonsmøte 3. mai kl. 1800 i anledning oppstarten av det digitale møtet på Teams.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Bodin Larsen	Selvbyggervn 110
Styremedlem	Per Anders Husberg	Selvbyggervn 189
Styremedlem	Jørn Vidar Slydal	Selvbyggerveien 191
Varamedlem	Ivar Haukvik	Selvbyggerveien 193
Varamedlem	Marte Hjertum	Selvbyggerveien 193

Valgkomiteen

Ivar Haukvik	Selvbyggerveien 193
Marte Hjertum	Selvbyggervn 193

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 19 Boligsameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Tonsenhagen 19 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983813291, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 104-110

Selvbyggerveien 189-193

Gårds- og bruksnummer :

85 113

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.

Tonsenhagen 19 Boligsameie 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

5 styremøter, telefonkonferanser og ytterligere et styremøte er berammet innen dato for årsmøtet. Styret har deltatt på møter i fellesstyret i perioden. Sakene har vært hovedsakelig knyttet til drift av fellestyreareal.

Styret arrangerte som for tidligere år i mai en vår dugnad. Spesielt i år er at pandemi startet i mars 2020 og smitteregler måtte følges. Samling i kjelleren ble vanskeliggjort og dette fortsetter i skrivende stund. På dugnaden fikk unna rask og blader på plenene. Samtidig hadde vi containere tilgjengelig for dem som ville kaste rusk og rask fra loft og kjeller. Høstdugnaden gikk av stabel i november. Oppslutningen var god med servering av pølser og kaffe, men samlingen ble holdt ute på plenen. Styret ønsker at flest mulig bidrar på dugnadsdagen, slik at man for opprettholdt kontakt med sine naboer og blokkens beboere. Vi har stadig utskiftninger og dugnadene er god anledning til å treffe naboen uformelt.

Styret har ellers foretatt nødvendige vedlikehold av bygningene. Det ble trukket innvendig avløpsstrømpe i S 191 oppover i etasjene, fordi denne løsnet. Den var opprinnelig utført av forsikringen vår pga. sprukket avløpsrør for 8 år siden. Dette ble dekket av forsikringen.

Telia oppgraderte våren det innvendige kabel nett i ledd av avtalen med Årvoll Kabel-Tv som vi eier. Det er nå mulig å få høyhastighetsnett tilgang mot en rimelig ekstrakost. Se priser Årvoll Kabel-tv.

Den samlede prisstigningen og utgifts prognoser framover er det en forventet økning på 3 % på kostnadene for 2021 Hovedsakelig er det de kommunale avgiftene og forsikringen som er kostnadsdrivende for sameiet, men dette slår lavere ut pga. reduserte kostnader på lån etter hvert. Vi forventer ikke å justere, fellesinnbetalingene i 2021. Dette fordi lav strømpris har slått ut i lavere kost i 2020 på fjernvarmen da denne er regulert i forhold til strømkost. Pris nivået er tilbake til normalen for 2019, så for kuldeperioden i jan 2021 hadde vi en kost på 79000 kr for fjernvarmen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 512 562,-. Dette er kr 54 562,- høyere enn budsjettet og skyldes justeringer av kategorier i felleskostnader, som ikke kom med inn i budsjettet..

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 613 715,-. Dette er kr 243 151,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader under drift og vedlikehold utvendig anlegg, noe lavere kostnader under andre driftskostnader og sterkt reduserte kostnader under energi /fyring på grunn av historiske lave priser på strøm i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 793 407,- 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 1 565 100,- og den er svært god i forhold til et ordinært driftsår.

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.

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 budsjettet med et noe høyere energibudsjett som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 647,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 19 Boligsameie.

Lån

Tonsenhagen 19 Boligsameie har ett lån i OBOS. Lånenummer 98207383228 som er ett annuitetslån med månedlige forfall og 3,55 % eff. flytende rente.



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 Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19.

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 avviklet.

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 regnskapsskikk 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: AFOXFE1N3A-C0Z65-QFT72-ONU04-F78WM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 08:26:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: AFOXFEIN3A-C0Z65-QFTT2-ONU04-F78WM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 3



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 512 562	2 581 341	2 458 000	2 509 000
Andre inntekter		0	4 258	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 512 562	2 585 599	2 458 000	2 509 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 676	-10 716	-10 716	-10 716
Styrehonorar	4	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	5	-7 999	-8 734	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-116 603	-113 315	-116 700	-119 900
Konsulenthonorar	6	-5 311	-39 260	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-167 039	-1 197 736	-210 000	-167 000
Forsikringer		-177 907	-163 411	-170 500	-192 200
Kommunale avgifter	8	-315 426	-280 489	-303 650	-318 391
Kostnader sameie	16	-155 208	-136 120	-136 500	-150 084
Energi/fyring	9	-299 312	-492 848	-500 500	-512 500
TV-anlegg/bredbånd		-109 253	-124 123	-127 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-175 982	-201 439	-185 300	-196 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 613 715	-2 844 190	-1 856 866	-1 872 091
DRIFTSRESULTAT		898 847	-258 591	601 134	636 909
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 984	22 051	20 000	-20 100
Finanskostnader	12	-117 424	-138 786	-141 000	-800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 440	-116 735	-121 000	-20 900
ÅRSRESULTAT		793 407	-375 326	480 134	616 009
Overføringer:					
Udekket tap		0	-375 326		
Reduksjon udekket tap		793 407	0		



9

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	9 100	9 100
SUM ANLEGGSMIDLER		9 100	9 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 845	70
Forskuddsbetalte kostnader		0	179 040
Driftskonto OBOS-banken		196 055	49 743
Sparekonto OBOS-banken		334 457	303 896
Sparekonto OBOS-banken II		1 100 673	889 434
SUM OMLØPSMIDLER		1 640 029	1 422 183
SUM EIENDELER		1 649 129	1 431 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 339 989	-2 133 396
SUM EGENKAPITAL		-1 339 989	-2 133 396
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 914 089	3 235 439
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 914 089	3 235 439
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 785	18 106
Leverandørgjeld		70 695	310 336
Påløpte renter		549	798
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 029	329 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 649 129	1 431 283
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	387 663	533 579

9

16 av 37



Oslo, 3. mars 2021

Styret i Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19

Arne Bodin Larsen /s/

Per Anders Husberg /s/

Jørn Vidar Slydal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 077 168
Oppvarming	454 561
Balkong	411 482
Felles-sameiet Tonsenhagen/Rødberg.	150 003
Vaskeri/Trappevask	140 760
Utleieleilighet	133 764
Kabeltv	128 520
Dugnad	35 952
Tillegg fryseboks	1 460
Refusjon dugnad	-21 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 512 562

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

Arbeidsgiveravgift	-10 716
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 040
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 676

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 76 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 2 144, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 999.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 311
SUM KONSULENTHONORAR	-5 311

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rørfornyning - Rørfornyning Øst AS	-104 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-104 250
Drift/vedlikehold bygninger	-9 813
Drift/vedlikehold VVS	-10 432
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 251
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 039

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-204 327
Renovasjonsavgift	-111 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-315 426

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 862
Fjernvarme	-282 450



SUM ENERGI / FYRING	-299 312
----------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 924
Driftsmateriell	-9 854
Lyspærer og sikringer	-1 517
Renhold ved firmaer	-132 452
Trykksaker	-703
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 144
Andre kontorkostnader	-166
Porto	-1 244
Bankgebyr	-3 154
Velferdskostnader	-824

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-175 982
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 800
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83

SUM FINANSINTEKTER	11 984
---------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 424
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-117 424
----------------------------	-----------------

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

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

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 364 Pålydende: kr 25 Balanseført verdi: kr 9 100

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

NOTE: 14**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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2014	-4 790 352
Nedbetalt tidligere	1 554 913
Nedbetalt i år	321 350
	-2 914 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 914 089

NOTE: 16

GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG

Tonsenhagen 19 Boligsameie eier 5,267 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

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

**Sak nr 1: Felles utskifting av vinduer og balkongdører
(Sak 5 i det digitale møtet)**

Arne Christian Kinn
Selvbyggerveien 189

Styret lager en plan for utskifting av dagens vinduer og balkongdører med høy støydemping og best isolasjon tall. Utskiftningen finansieres via låneopptak

Styrets innstilling.

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Styrets kommentar til forslaget:

Vedtektene sier i dag at dette ligger på seksjonen.

Utklipp fra vedtektene §4.

4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier har ansvar for utskifting av inngangsdør til seksjonen, balkongdør og vinduer i seksjonen. Det samme gjelder alle installasjoner montert av nåværende eller tidligere seksjonseier, jf pkt 3-1 (5) og (6)

Men dersom vedtaket opprettholdes av seksjonseierne, vil styret foreslå følgende regel:

Nyere vinduer enn 5 år og som kan dokumenteres unntas for skiftning. En u-verdi på 0,8 tilstrebes og vedlikeholdsfri vinduskarmer. Kost for utskiftet enhet belastes seksjon enten via felles låneopptak over 20 år for pkt a eller pkt b. Styret vil ta inn støydemping i glassene som monteres.



**Sak Nr 2: Fordeling av kostnader dersom vindus og balkongdører.
(Sak 6 i det digitale møtet)**

Det må stemmes over denne saken, men den bortfalle automatisk dersom sak 5 ikke vedtas.

Så det må stemme over dette for å avklare eventuelt utall om det skal utføres via låneopptak eller belastes seksjonseier.

Se sak 5.

a) Kinn: Utskiftning finansieres via låneopptak over 20 år.

b) Styret: Utskiftning finansieres av seksjonseier

Sameiet tar låneopptak over 20 år. Ved nei blir seksjonseier belastet.



Sak Nr 3: Det anlegges varmesløyfe i Selvbyggerveien for raskere varmtvann fra kjeller. (Sak 7 i det digitale møtet)

Ragnhild Grindstad Hopland (Selvbyggerveien 110)

Jeg ønsker å melde inn et ønske om varmesløyfe så langt det er mulig til Selvbyggerveien 110. Det pleier å ta ca 10 minutter før vi får varmt vann i både dusj og vask.

Styrets kommentar:

For ikke å gå igjennom leiligheten i S110, så stoppes varmsløyfen for varmtvann i styrerommet - kjeller i S 108.

Forslag til vedtak:

Styret anlegger en varmesløyfe fra S 104 til S108 i kjeller.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

STYRET

Leder	Arne Bodin Larsen for 1 år	Selvbyggerveien 110
Styremedlem	Per Anders Husberg for 1 år	Selvbyggerveien 189
Styremedlem	Jørn Vidar Slydal for 1 år	Selvbyggerveien 191
Varamedlem	Ivar Haukvik for 1 år	Selvbyggerveien 193
Varamedlem	Marte Hjertum for 1 år	Selvbyggerveien 193

VALGKOMITEEN

Ivar Haukvik for 1 år	Selvbyggerveien 193
Marte Hjertum 1 år	Selvbyggerveien 193

Valg av oppgangstillitsvalgte. Oppgangstillitsvalgte for 1 år

- 104 - Ingen meldt seg
- 106 - Ingen meldt seg
- 108 - Anne Grete Saksum
- 110 - Aslaug Skaar
- 189 - Arne Christian Kinn
- 191 - Rigmor Bråthen
- 193 - Marte Hjertum



Annen informasjon om sameiet

Nøkler

Nøkler til ytterdør i oppgang kan bestilles skriftlig / e-post hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565905.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 8000,-

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.

Brannsikring

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid. Sameiet er forpliktet også til å vite tilstanden på boligens brannsikring. Sameiet utfører årlig en internkontroll med protokoll ved Norsk Brannvern for å avdekke tilstanden. Samtidig skiftes batteri og en enkel opplæring i brannsikring kan gis.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2007 - 2008	Balkongutvidelse	
2006	Vedtak om balkongutvidelse	Ekstraordinært sameiermøte vedtok balkongutvidelse. Finansieres ved låneopptak som kostnadsfordeles iht balkongareal for seksjon.
1998	Tilleggisolering	Tilleggisolering med puss av alle fasader, rehabilitering av balkonger, samt legging av nytt tak.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Tonsenhagen 19 Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes mandag 3. mai og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er torsdag 3. mai 2021.

Selskapsnummer: 6568 **Selskapsnavn** Tonsenhagen 19 Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Rigmor Bråthen Fagerlund og Ivar Haukvik velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 76 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Saksfremstilling

Sak nr 1: Felles utskiftning av vinduer og balkongdører. Se detaljer i saksbeskrivelsen tidligere i dokumentet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget forkastes.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling

Sak nr 2: Fordeling av kostnader dersom vindus og balkongdører – utskiftning. Se detaljer i saksbeskrivelsen tidligere i dokumentet.

Det må stemmes over dette for å avklare eventuelt utfall om det skal utføres via låneoptak eller belastes seksjonseier. Se sak 2 over.

Forslag til vedtak Sameiet tar låneoptak over 20 år. Ved nei blir seksjonseier belastet. Bortfaller automatisk om det blir nei i Sak nr 1.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling

Sak nr 3: Det anlegges varmesløyfe i Selvbyggerveien for raskere varmtvann fra kjeller. Se detaljer i saksbeskrivelsen tidligere i dokumentet.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Arne Bodin Larsen	
Styremedlem	Per Anders Husberg	
Styremedlem	Jørn Vidar Slydal	
Varamedlem	Ivar Haukvik	
Varamedlem	Marte Hjertum	

Oppgangstillitsvalgte.

Verv	Navn på kandidat	For
104	Ingen meldt seg	
106	Ingen meldt seg	
108	Anne Grete Saksum	
110	Aslaug Skaar	
189	Arne Christian Kinn	
191	Rigmor Bråthen	
193	Marte Hjertum	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 5

Sak nr 1: Felles utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av: Arne Christian Kinn Selvbyggerveien 189

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret lager en plan for utskifting av dagens vinduene og balkongdører med høy støydemping og best isolasjon tall. Utskiftningen finansieres via låneopptak

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Styrets kommentar til forslaget:

Vedtektene sier i dag at dette ligger på seksjonen.

Utklipp fra vedtektene §4.

4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier har ansvar for utskifting av inngangsdør til seksjonen, balkongdør og vinduer i seksjonen. Det samme gjelder alle installasjoner montert av nåværende eller tidligere seksjonseier, jf pkt 3-1 (5) og (6)

Men dersom vedtaket opprettholdes av seksjonseierne, vil styret foreslå følgende regel:

Nyere vinduer enn 5 år og som kan dokumenteres unntas for skiftning. En u-verdi på 0,8 tilstrebes og vedlikeholdsfri vinduskarmer. Kost for utskiftet enhet belastes seksjon enten via felles låneopptak over 20 år for pkt a eller pkt b. Styret vil ta inn støydemping i glassene som monteres.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Styrets kommentar til forslaget:

Vedtektene sier i dag at dette ligger på seksjonen.

Utklipp fra vedtektene §4.

4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier har ansvar for utskifting av inngangsdør til seksjonen, balkongdør og vinduer i seksjonen. Det samme gjelder alle installasjoner montert av nåværende eller tidligere seksjonseier, jf pkt 3-1 (5) og (6)

Men dersom vedtaket opprettholdes av seksjonseierne, vil styret foreslå følgende regel:

Nyere vinduer enn 5 år og som kan dokumenteres unntas for skiftning. En u-verdi på 0,8 tilstrebes og vedlikeholdsfri vinduskarmer. Kost for utskiftet enhet belastes seksjon enten via felles låneopptak over 20 år for pkt a eller pkt b. Styret vil ta inn støydemping i glassene som monteres.



Sak 6

Fordeling av kostnader dersom vindus og balkongdører - utskiftning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet tar låneopptak over 20 år. Ved nei blir seksjonseier belastet..

Så det må stemme over dette for å avklare eventuelt utall om det skal utføres via låneopptak eller belastes seksjonseier.

Se sak 5.

a) Kinn: Utskiftning finansieres via låneopptak over 20 år.

b) Styret: Utskiftning finansieres av seksjonseier

Sameiet tar låneopptak over 20 år. Ved nei blir seksjonseier belastet.

Forslag til vedtak

Sameiet tar låneopptak over 20 år. Ved nei blir seksjonseier belastet.



Sak 7

Sak Nr 2: Det anlegges varmesløyfe i Selvbyggerveien for raskere varmtvann fra kjeller.

Forslag fremmet av: Ragnhild Grindstad Hopland (Selvbyggerveien 110)

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn et ønske om varmesløyfe så langt det er mulig til Selvbyggerveien 110. Det pleier å ta ca 10 minutter før vi får varmt vann i både dusj og vask.

Styrets kommentar:

For ikke å gå igjennom leiligheten i S110, så stoppes varmsløyfen for varmtvann i styrerommet - kjeller i S 108.

Forslag til vedtak

Styret anlegger en varmesløyfe fra S 104 til S108 i kjeller.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Arne Bodin Larsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Jørn Vidar Slydal

Per Anders Husberg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ivar Haukvik

Marte Hjertum

Valg av 1 Valgkomite Velges for 1 år

Ivar Haukvik

Marte Hjertum

Valg av 1 Oppgangstillitsvalgte Velges for 1 år

108 - Anne Grete Saksum

110 - Aslaug Skaar

189 - Arne Christian Kinn

191 - Rigmor Bråthen



193 - Marte Hjertum



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 innkreving 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
E-post: oef@obos.no

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