



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 494 666	3 476 048
Sum inntekter		3 494 666	3 476 048
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	117 754
Annen driftskostnad		2 857 545	4 458 751
Sum kostnader		2 983 056	4 576 505
Driftsresultat		511 610	-1 100 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 621	1 263
Sum finansinntekter		3 621	1 263
Annen finanskostnad		200 913	151 830
Sum finanskostnader		200 913	151 830
Netto finans		-197 292	-150 567
Ordinært resultat før skattekostnad		314 318	-1 251 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 318	-1 251 024
Årsresultat		314 318	-1 251 024
Totalresultat		314 318	-1 251 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 318	-1 251 024
Sum overføringer og disponeringer		314 318	-1 251 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		262	
Andre fordringer		4 303	327
Sum fordringer		4 565	327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		854 959	759 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		854 959	759 079
Sum omløpsmidler		859 524	759 406
SUM EIENDELER		873 524	773 406

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 141 408	4 455 726
Sum opptjent egenkapital		-4 141 408	-4 455 726
Sum egenkapital		-4 141 408	-4 455 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 659 747	4 938 621
Sum annen langsiktig gjeld		4 659 747	4 938 621
Sum langsiktig gjeld		4 659 747	4 938 621
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 404	880
Leverandørgjeld		320 841	245 453
Skyldige offentlige avgifter			753
Annen kortsiktig gjeld		32 940	43 425
Sum kortsiktig gjeld		355 185	290 511
Sum gjeld		5 014 932	5 229 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 524	773 406



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 347560

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.04.2023



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 494 666	3 476 048
Sum inntekter		3 494 666	3 476 048
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	117 754
Annen driftskostnad		2 857 545	4 458 751
Sum kostnader		2 983 056	4 576 505
Driftsresultat		511 610	-1 100 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 621	1 263
Sum finansinntekter		3 621	1 263
Annen finanskostnad		200 913	151 830
Sum finanskostnader		200 913	151 830
Netto finans		-197 292	-150 567
Ordinært resultat før skattekostnad		314 318	-1 251 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 318	-1 251 024
Årsresultat		314 318	-1 251 024
Totalresultat		314 318	-1 251 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 318	-1 251 024
Sum overføringer og disponeringer		314 318	-1 251 024



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		262	
Andre fordringer		4 303	327
Sum fordringer		4 565	327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		854 959	759 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		854 959	759 079
Sum omløpsmidler		859 524	759 406
SUM EIENDELER		873 524	773 406
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 141 408	4 455 726
Sum opptjent egenkapital	-4 141 408	-4 455 726
Sum egenkapital	-4 141 408	-4 455 726
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 659 747	4 938 621
Sum annen langsiktig gjeld	4 659 747	4 938 621
Sum langsiktig gjeld	4 659 747	4 938 621
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 404	880
Leverandørgjeld	320 841	245 453
Skyldige offentlige avgifter		753
Annen kortsiktig gjeld	32 940	43 425
Sum kortsiktig gjeld	355 185	290 511
Sum gjeld	5 014 932	5 229 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	873 524	773 406



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5133 Tonsenhagen 16 S/E



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Tonsenhagen 16 S/E

Velkommen til årsmøte, tirsdag 28.mars.2023 kl. 18:30 i Tonsenhagen Velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tonsenhagen 16 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tonsenhagen 16 S/E
Avholdes tirsdag 28.mars.2023 kl. 18:30
Sted: Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102B, 0591 Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av vedtektene

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.03.2023
Styret i Tonsenhagen 16 S/E

Betty Grønset /s/ Per-Arne Larsen /s/ Mårten Olsen /s/ Grethe Sandmo /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Betty Grønset	Selvbyggerveien 92
Styremedlem	Per-Arne Larsen	Selvbyggervn 86
Styremedlem	Mårten Olsen	Selvbyggerveien 86
Styremedlem	Grethe Sandmo	Selvbyggerveien 96
Varamedlem	Helena Maria Kyllingstad	Selvbyggerveien 92

Valgkomiteen

Rade Asanovic	Selvbyggerveien 94
Knut Grunde Langtveit	Selvbyggerveien 100
Ina Olsen	Selvbyggerveien 94

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post tonsenhagen16@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 16 S/E

Sameiet består av 80 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

85 116

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

Tonsenhagen 16 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid i 2022

Igjennom dette året har vi klart og ha 4 fysiske styremøter i tillegg til befaringer, telefonmøter og saksbehandling via e-post. HMS-runden har vært gjennomført av HMS- ansvarlig Mårten Olsen og delvis styrets leder Betty Grønset.

Vaktmestertjeneste Sameiet Tonsenhagen/Rødberget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Thomas Ølstad og Øyvind ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiene i henhold til vaktmesterinstruks. Vaktmestere kan kontaktes om nødvendig på telefon. Nummer og navn finnes på oppslagstavler i hver oppgang. Vi i styret anbefaler at man bruker vibbo.no (eller app'en Vibbo), for sameiermøter og all annen info om din bolig.

Dugnad tirsdag 10 mai kl 17.30 til 19.30 Det vil bli hengt opp lister i år igjen over hva som må/skal gjøres i oppgangen, kjeller og loft. Det bruker å være hyggelig på denne ettermiddagen, vi treffer kanskje naboen som vi ikke har sett på lenge og kanskje ikke sett før. Anbefaler at så mange som mulig stiller. Containere blir satt ut.

Grøntområde

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

Nøkler

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

Renhold

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

Kildesortering

Styret henstiller alle til å kildesortere, nye poser kan hentes på KIWI. For papir og avis sortering finnes det en stor grønn container mellom Selvbyggerveien 90 og 92. Denne gjelder for vårt sameie. For glass og metall finnes det container nede i Selvbyggerveien ved nedkjøring til garasjene mot Trondheimsveien, det står en også bak huset hvor megleren på Tonsenhagen torg holder til.

Søppelsjaktene

Her må vi sette inn tiltak dersom ikke søppelet blir pakket inn ordentlig med sterke poser og doble knuter på posene. De grønne/lilla posene må ikke fylles for mye, da de lett kan sprekke. Dersom ikke dette følges ser styret seg nødt til å stenge søppelsjaktene i 3. etg og 4. etg. Renovasjonsetaten har vært på befaring, ingen rapport foreligger.



Innglassing av balkongene og markisefarge

Styret har fattet vedtak på at dersom det skal være solskjerming på innglassede balkonger, må disse ha likt utseende som vinduene, med grå fargede persiennner. Markiser - Utvendige persiennner
Vi gjør også oppmerksom på at det ikke kan benyttes andre farger på markiseduken på etterbestillinger av markiser enn det som fra før er installert. Styret vet at Runes Markiser på Kjelsås, vi tror også Markisemannen kan levere riktige farger.

SMS-varsling og e-post varsling

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

Vedlikeholdsplan og nye brannforskrifter i sameiet vårt.

For videre vedlikehold:

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

Større ting:

Skifte ut ytterdørene samt utskifting av kjellervinduer eventuelt maling.

Det vil bli laget en større vedlikeholdsplan på sikt.

Her kommer litt info om vedlikeholdsplikten vi har som seksjonseier Sameieloven § 32 er som følger for dere som eier seksjon: Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr som vannklosett, radiatorene, badekar og vasker c) apparater for eksempel brannslukkingsapparat d) skap, benker, innvendige dører og karmen e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk f) vegg-gulv- og himlingsplater g) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører. Seksjonseier skal vedlikeholde sluk og holde avløpsrørene åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet ledd, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører HMS-runde.

Vi har gått gjennom alle oppganger og tatt stikkprøver. Det ble oppdaget «privat» lagring i tavlerom. Dette er ikke tillatt! På loftene skal det ikke lagres utstyr utenfor bodene. Hold det ryddig i oppganger og trappeløp pga. brannsikkerheten. Sjekk at brannvarsler er i orden. Det er hengt opp branninstrukser i alle oppganger. Styret er i gang med å foreta utskifting av brannslukningsapparater i alle seksjoner. Nærmere informasjon kommer.

Husordensreglene

Grilling

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

BESKYTTET



Velhuset ved barnehagen og parkeringsplassen bak blokka

Sameiet Tonsenhagen 16 er medeier i Tonsenhagen velhus. Dette lokalet kan leies for inntil 45 personer og den har egen hjemmeside hvor du finner ytterligere informasjon.

Fellesstyret på Tonsenhagen

Leder i Sameiet Tonsenhagen 16 sitter også som representant for vårt sameie Tonsenhagen 16 i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget. Her legges det frem saker som behandles av alle 21 styreledere i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget. I tillegg er styreleder leder i Tonsenhagen Velhus.

Fellesstyret på Tonsenhagen/Rødberget som vi i Tonsenhagen 16 er en del av. Fellesstyret har 21 medlemmer som representerer styrene for de respektive boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget: Selvbyggerveien 64-193, Rødbergveien 21-27, og 35-43, Ragna Nielsens vei 1-21, Kristine Bonnevis vei 2-6 og Anna Rogstads vei. Det er til sammen 958 leiligheter og 107 oppganger. Og med mange mål grønne friarealer rundt oss.

Tonsenhagen 16 S/E Tv og internet.

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

Styret

«Styreleder Betty Grønset trekker seg etter 32 år fra styret i Tonsenhagen 16. Det er en tid for alt. Jeg vil først og fremst takke styremedlemmene for innsatsen gjennom mange år og veldig hyggelige og morsomme styremøter. Da gjenstår det å takke dere beboere med et godt samarbeide, mange av dere har fullt meg i alle disse årene. Tusen takk for meg!!! Lykke til videre alle sammen!»

Orienteringssak

Fasade rehabilitering vinduer og balkongdører.

Styret er av den formening at vinduene snart må skiftes ut da mange av de er mer enn 30 år gamle. Ved å skifte ut vinduer sparer vi energi og det kan gi oss lavere fjernvarmekostnader.

Oslo kommune gir tilskudd til isolasjon, vinduer og dører pr i dag. For vinduer kan støtten utgjøre 750 kr pr m2 og balkongdører.

Vinduene må være vedlikeholdsfrie (metallramme), fordi disse ikke trenger å males i levetiden. U-verdi < 1,1. For de som har vedlikeholdsfrie nyere vinduer enn 5 år og med U-verdi mindre enn 1.1 foreslår styret slipper utskiftning.

Styret vil samtidig skifte ut fellesvinduer i oppganger og kjellere via sameiet.

Styret setter opp en langsiktig vedlikeholdsplan som vil inneholde utskifting av vinduer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 518.339,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 182.000,- til generelle vedlikeholdskostnader

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 16 S/E.

Lån

Tonsenhagen 16 S/E har 2 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tonsenhagen 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HGL0W-BSYUJ-UG451-G06KK-LFW06-NQH1M



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 464 848	3 472 484	3 442 000	3 835 000
Andre inntekter	3	29 818	3 564	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 494 666	3 476 048	3 442 000	3 835 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-16 754	-15 241	-16 510
Styrehonorar	5	-110 000	-101 000	-101 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 464	-10 979	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-161 310	-156 763	-163 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-18 750	-1 288	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-57 322	-1 777 798	-474 000	-182 000
Forsikringer		-221 831	-206 726	-215 000	-244 000
Kommunale avgifter	9	-531 927	-510 170	-524 000	-631 380
Kostnader sameie	18	-270 128	-263 002	-252 000	-296 208
Energi/fyring	10	-1 229 496	-1 183 520	-965 000	-1 185 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 321	-172 320	-175 000	-212 000
Andre driftskostnader	11	-181 996	-176 187	-206 000	-216 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 983 055	-4 576 505	-3 106 241	-3 280 598
DRIFTSRESULTAT		511 611	-1 100 457	335 759	554 402
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 621	1 263	0	0
Finanskostnader	13	-200 913	-151 830	-157 000	-250 764
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 292	-150 567	-157 000	-250 764
ÅRSRESULTAT		314 319	-1 251 024	178 759	303 638
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 251 024		
Reduksjon udekket tap		314 319	0		

BESKYTTET



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 303	327
Kundefordringer		262	0
Driftskonto OBOS-banken		548 363	454 523
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	504
Sparekonto OBOS-banken		306 597	304 052
SUM OMLØPSMIDLER		859 524	759 406
SUM EIENDELER		873 524	773 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 141 407	-4 455 726
SUM EGENKAPITAL		-4 141 407	-4 455 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		4 659 747	4 938 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 659 747	4 938 621
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 940	43 201
Leverandørgjeld		320 841	245 453
Skyldige offentlige avgifter		0	753
Påløpte renter		1 404	880
Annen kortsiktig gjeld		0	224
SUM KORTSIKTIG GJELD		355 185	290 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 524	773 406
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar	17	680 378	793 668

BESKYTTET



Oslo, 21.02.2023

Styret i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Betty Grønset /s/

Per-arne Larsen /s/

Mårten Olsen /s/

Grethe Sandmo /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 632 432
Lån	719 136
Trappevask	113 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 464 848

NOTE: 3

BESKYTTET

**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	3 600
Etterfakturering av økning felleskostander	26 218
SUM ANDRE INNTEKTER	29 818

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 2 545, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 464.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-18 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 184
Drift/vedlikehold VVS	-22 856
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 322

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-323 838
Renovasjonsavgift	-208 090
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-531 927

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 469
Fjernvarme	-1 168 028
SUM ENERGI / FYRING	-1 229 496

BESKYTTET

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

Container	-19 317
Lyspærer og sikringer	-1 913
Renhold ved firmaer	-150 990
Andre fremmede tjenester	-1 368
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 545
Andre kontorkostnader	-88
Bank- og kortgebyr	-3 675
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 996

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	677
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 545
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	399
SUM FINANSINTEKTER	3 621

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 079
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 834
SUM FINANSKOSTNADER	-200 913

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at aksjene er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidig felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

BESKYTTET



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

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

NOTE: 17

KOSTNADER SAMEIE / GARANTIANSVAR

Boligsameiet Tonsenhagen 16 eier 8,29 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

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

BESKYTTET



Innkomne forslag

SAK A – Fra styret: Revisjon av vedtektene.

Styret har revidert vedtektene til å være mere tydelige på plikter og ansvarsforhold for seksjonseierne og plikter sameiet har ovenfor seksjonseier.

Dette er gjort for å harmonere bedre med ny eierseksjonslov - Lov om eierseksjoner som sist ble endret 01.07.2021. Vedlagt er gamle og nye vedtekter.

Styrets forslag til vedtak: Vedlagte reviderte vedtekter godkjennes.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ingen har stilt til valg. Det må velges en styreleder for 2 år.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Per-Arne Larsen Selvbyggervn 86 0591 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Helena Maria Kyllingstad Selvbyggerveien 92 0591 Oslo

I valgkomiteen for Tonsenhagen 16 S/E

Rade Asanovic
Knut Grunde Langtveit
Ina Olsen

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597918. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

BESKYTTET



5133 Tonsenhagen 16 S/E

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



NYE VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

SAMEIET TONSENHAGEN NR. 16, OSLO

org. nr. 982820499

Endret 28.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **SAMEIET TONSENHAGEN 16**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 30.05.84.

1-2 Hva sameiet omfatter

- 80 boligseksjoner i 3 blokker på eiendommen gnr. 85, bnr. 116
- Alle blokkene har loft og kjeller med boder og fellesrom.
- Sameiet er medeier i Årvoll kabel TV
- På sameiets grunn står det garasjer fra før seksjoneringssøknaden knyttet til Tonsenhagen/Rødberget og disse bygningene tilhører ikke sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet har ingen parkeringsplasser.

1-3 Beliggenhet og adresse

- Selvbyggerveien 84-86 0591 Oslo seksjonsnr 1-16
- Selvbyggerveien 88-90 0591 Oslo seksjonsnr 17-32
- Selvbyggerveien 92-102 0591 Oslo seksjonsnr 33-80

1-4 Sameiet rettigheter i andre eiendommer

(1) Følgende parter/andeler i fellesarealet og fellesinnretninger på boligfeltet Tonsenhagen/Rødberget, som sameiet eier og disponerer i et tingsrettslig sameie sammen med Boligsameiet Tonsenhagen nr. 20 og Boligsameiet Tonsenhagen nr. 21:

- 6301/75272 deler av fellesarealet på ca. 100 da., gnr. 85, bnr. 69 og 74 og 231, se skjøte av 15.01.1962.
- 320/3832 deler i A/L Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B, 0591 Oslo 5.
- En forholdsmessig andel i 2 vaktmesterleiligheter, dvs. andel i seksjon nr.8 i Boligsameiet Tonsenhagen nr. 4, gnr. 85 bnr. 121 seksjon nr.25 i Boligsameiet Tonsenhagen nr. 6, gnr. 85 bnr. 138
- En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 1", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 119, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 20.
- En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 2" og "felles fyrhus nr. 4", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 133, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 17.
- En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 3" og "felles fyrhus nr. 5", oppført på

BESKYTTET



- eiendommen gnr. 85, bnr. 140, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 18.
7. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 1", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 116, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 16.
 8. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 2", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 119, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 20.
 9. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 3", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 147, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 15.
 10. En forholdsmessig andel i "garasjer til vaktmestertjenestens traktorer".
 11. En forholdsmessig andel av oppsparte fond og egenkapital vedrørende forannevnte fellesarealer (punkt 1) og felles innretninger (punktene 3-10) som forvaltes av felles-administrasjon for boligfeltet Tonsenhagen/Rødberget.

(2) Boligsameiet er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av Fellesstyrets administrasjonsomkostninger gjennom Fellesregnskapet Tonsenhagen/Rødberget.

(3) "Vedtekter for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Østre Aker", fastsatt i 1953 som gjeldende for boligfeltet Tonsenhagen / Rødberget, anses som fortsatt gjeldende for sameiets forannevnte eiendom, og det forannevnte "fellesareal (gnr. 85, bnr. 69 og 74 og 231)", som sameiet eier sammen med de øvrige sameiere på feltet Tonsenhagen/Rødberget.

1-5 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

- 1-roms leilighet har sameiebrøk på: 5190/623112 deler.
- 2-roms leilighet har sameiebrøk på: 6850/623112 deler.
- 3-roms leilighet har sameiebrøk på: 8547/623112 deler.
-

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer som til sammen kan erverve inntil 10%, slike leiligheter skal fordeles på oppgangene i sameiet for å få en jevn fordeling.

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

BESKYTTET



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved utleie skal eier på forhånd meddele styret skriftlig at vedtekter samt husordensregler er gjennomgått med leier/fremleier.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt midlertidig enerett til bruk av boder mv.. i kjeller og på loft.

(2) Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger eller annet fast belegg på balkong/terrasse, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eventuell fjerning av installasjoner gjort av tidligere eier, påligger nåværende seksjonseier. Montering av badestamp o-l. eller flislegging, er ikke tillatt på balkong

(6) Endring av utomhusplan som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i ovenfor, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Ubebygde grunn, grøntanlegg mv.. disponeres slik sameiet til enhver tid treffer vedtak om.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ikke godkjente reptiler i Norge er ikke tillatt.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, kraner, låser, radiator, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, balkong-, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. 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).

5) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonen er oppvarmet via fjernvarme, og seksjonseieren er ansvarlig for radiatorrør i seksjonen fra første tilmålingspunkt fra fellesrør.

(6) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand og rapportere tilstand til styret årlig. Styret gjennomfører femårig kontroll over tilstanden som varsles i rimelig tid.

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



- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles rør for varmeanlegg til radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også vedlikehold av vinduer i oppgangen, balkongrekkverk og ytterdører inn til fellesrom.
- (3) Når det gjelder varmeanlegget går sameiets vedlikeholdspunkt i seksjon frem til og med første tilmatingspunkt fra fellesrør.
- (4) Sameiets har ansvar for utskifting av sluk, fellesvinduer, balkongrekkverk samt ytterdører til fellesrom. Videre har sameiet ansvar for vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1. Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Trappevask fordeles likt pr seksjon.



(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.



(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



(3) Styrets leder representerer boligsameiet i «Sameiet Tonsenhagen Rødberget», som administrerer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, gnr. 85, bnr. 69 og gnr. 85, bnr.74.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2.

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og medlemmer til komiteer og utvalg
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i



innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

- (5) De gjeldende husordensregler vedtas til enhver tid på ordinært sameiermøte.
- (6) Den gjeldende Instruks for oppgangstillitsvalgte vedtas til enhver tid på ordinært årsmøte.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum



- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Det kreves et alminnelig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om endringer i husordensregler

(4) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.



Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 VEDRØRENDE ADMINISTRASJONEN AV FELLES -AREALET OG FELLESINNRETNINGER PÅ BOLIGFELTET TONSENHAGEN / RØDBERGET

1) Sameiet skal være medlem av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget.

(2) Sameiets styreleder, eller en annen representant valgt av Årsmøtet, skal representere sameiet i et "felles administrasjonsorgan" som består av representanter fra samtlige 4 sameiere på boligfeltet.

(3) Sameiet bærer sin forholdsmessige andel av de felles administrasjonsomkostninger, fremlagt i et "fellesregnskap" for boligfeltet. Regnskapet skal vise inntekter og utgifter i de forskjellige anvendelser. Dette "fellesregnskap" skal fremlegges om mulig for årsmøtet sammen med årsregnskapet for sameiet.

4) Ordningen med at Posttjenestemennenes Borettslag I A/L har betalt en årlig velforeningskontingent pr. leilighet til Fellesstyret og for tjenester, gjøres gjeldende for sameiet.

BESKYTTET



GAMLE VEDTEKTER

Sameiet Tonsenhagen 16

VEDTEKTER

for

Sameiet Tonsenhagen 16 org. nr. 982 820 499

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 05.03.2019. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.05.84

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tonsenhagen 16. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, 116 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
 - (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
 - (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
 - (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring)
vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda-og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap. **8. Årsmøtet**

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Sameiet Tonsenhagen 16

- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

BESKYTTET



Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



Sameiet Tonsenhagen 16

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

BESKYTTET



Sameiet Tonsenhagen 16

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

10-5 Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget

Styrets leder representerer boligsameiet i "Fellesstyre", som administrerer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, gnr. 85, bnr. 69 og gnr. 85, bnr.74, ansetter vaktmester og tilsynsmann og er disse tilsattes overordnede.

Boligsameiet er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av Fellesstyrets administrasjonsomkostninger gjennom Fellesregnskapet Tonsenhagen/Rødberget.

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET