



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 900
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 2
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		682 858	682 601
Sum inntekter		682 858	682 601
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		284 404	323 834
Sum kostnader		324 339	358 064
Driftsresultat		358 519	324 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 201	2 237
Sum finansinntekter		3 201	2 237
Annen finanskostnad		107 471	110 675
Sum finanskostnader		107 471	110 675
Netto finans		-104 270	-108 438
Ordinært resultat før skattekostnad		254 248	216 099
Ordinært resultat etter skattekostnad		254 248	216 099
Årsresultat		254 248	216 099
Totalresultat		254 248	216 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		254 248	216 099
Sum overføringer og disponeringer		254 248	216 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 800	2 800
Sum finansielle anleggsmidler		2 800	2 800
Sum anleggsmidler		2 800	2 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 780	27
Sum fordringer		56 780	27
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		715 823	690 598
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		715 823	690 598
Sum omløpsmidler		772 603	690 625
SUM EIENDELER		775 403	693 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 964 794	2 219 042
Sum opptjent egenkapital		-1 964 794	-2 219 042
Sum egenkapital		-1 964 794	-2 219 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 602 609	2 665 931
Sum annen langsiktig gjeld		2 602 609	2 665 931
Sum langsiktig gjeld		2 602 609	2 665 931
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 488	150 590
Leverandørgjeld		95 933	39 983
Annen kortsiktig gjeld		27 168	55 963
Sum kortsiktig gjeld		137 588	246 536
Sum gjeld		2 740 197	2 912 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 403	693 425



Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 2

Velkommen til årsmøte, tirsdag 6 mars 2018 kl. 19:00 hos Ola Skarstein Tennes i Selvbyggerveien 161.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 2 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 tilstede 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 Sameiet Tonsenhagen 2
avholdes tirsdag 6 mars 2018 kl. 19:00 hos Ola Tennes i 161.**

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. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne forslag til årsmøtet innen fristen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13.02.2018
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Ola Skarstein Tennes /s/ Karl Max Erikssom /s/ Hanne Lene Skaaden /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Skarstein Tennes	Selvbyggerveien 161
Styremedlem	Karl Max Eriksson	Selvbyggerveien 163
Styremedlem	Hanne Lene Skaaden	Selvbyggerveien 163
Varamedlem	Astrid Dalen	Selvbyggerveien 161
Varamedlem	Terje Solberg	Selvbyggerveien 161

Valgkomiteen

Astrid Dalen	Selvbyggerveien 161
Terje Solberg	Selvbyggerveien 161

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 2

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433900, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 161,163

Gårds- og bruksnummer :
85 123

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Tonsenhagen 2 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

Styrets arbeid 2017 - Sameiet Tonsenhagen 2

Under årsmøtet i mars 2017 ble hele styret gjenvalgt. Styret bestod av leder Ola Skarstein Tennes, styremedlemmer Karl Max Eriksson og Hanne Skaaden samt vararepresentantene Astrid Dalen og Terje Solberg.

Vararepresentanter har blitt invitert til samtlige styremøter, og har møtt ved anledning. Styremøtene har primært blitt avholdt i styreleders leilighet.

I løpet av året har vi hatt fem styremøter. Mye styrearbeid har blitt avklart på e-post mellom møtene.

Vi har hatt to dugnader i år. En i mai og en i oktober. Greit oppmøte på begge. På våren ble det luket i bedene, busker ble stusset og vi plukket søppel rundt blokka. Det ble også plantet nye rosebusker på fremsiden. Oppmøtet på dugnadene setter naturligvis grenser for hvor mye vi rekker over.

På høsten ryddet vi uteområdene for vinteren og kjelleren ble rengjort. Vi klippet også ned buskaset på enden av 161 og fikk dermed fjernet store mengder søppel. Styret opplever at dugnadene er en god anledning til å møte naboene og gjøre noe felles, noe som er positivt for bomiljøet i Tonsenhagen 2.

Styret har administrert installasjon av nye strømmålere i sameiet.

Styret har bistått en huseier og leietaker i en leilighet i sameiet i forbindelse med fukt- og sopputfordringer. Fagfolk kom på befaring og kunne bekrefte at dette var et lokalt problem i leiligheten som kunne løses og forbygges med enkle midler.

Styret har også holdt oppsikt med fukt i muren i oppgangen i 163. Dette er under arbeid og tas videre i 2018.

Behandling av henvendelser fra Tonsenhagen 20 vedrørende påstått eierskap til 4 av våre parkeringsplasser har krevd en del arbeid for styret dette året. Dokumentasjon av kommunikasjon mellom vårt daværende styre og Fellesstyret i 2006/2007 viser at opparbeidelsen av parkeringsplassene var godkjent av arbeidsutvalget i fellesstyret. Denne dokumentasjonen er oversendt Tonsenhagen 20.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 682 858.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 324 339.

Dette er kr 45 361 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn forventet på drift og vedlikehold av bygningen.

Resultat

Årets resultat på kr 254 248 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 635 015.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000. Utgangspunktet er dermed et år med normalt år med drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 2 365. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 2.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 2 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Runkedamsveien 49
Postboks 1704 Viken
0521 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Tonsenhagen 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tonsenhagen 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 16. februar 2018
BDO AS

Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

Uavhengig revisors beretning 2017 Sameiet Tonsenhagen 2 - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

**1065 - SAMEIET TONSENHAGEN 2****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	682 628	682 528	682 000	684 000
Andre inntekter	3	230	73	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		682 858	682 601	682 000	684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 230	-7 000	-4 500
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-9 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-27 460	-26 740	-28 000	-29 000
Konsulenthonorar	7	-4 286	-3 520	-5 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-747	-48 124	-25 000	-11 000
Forsikringer		-53 492	-51 742	-55 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-67 799	-67 799	-68 100	-70 600
Kostnader sameie		-42 696	-42 696	-43 000	-43 000
Energi/fyring		-7 160	-6 371	-10 000	-11 000
Kabel-/TV-anlegg		-36 647	-35 824	-42 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-38 492	-31 643	-47 000	-51 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-324 339	-358 064	-369 700	-369 600
DRIFTSRESULTAT		358 519	324 537	312 300	314 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 201	2 237	0	0
Finanskostnader	12	-107 471	-110 675	-107 000	-107 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 270	-108 438	-107 000	-107 000
ÅRSRESULTAT		254 248	216 099	205 300	207 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		254 248	216 099		

**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	2 800	2 800
SUM ANLEGGSMIDLER		2 800	2 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		923	27
Kortsiktige fordringer	14	55 857	0
Driftskonto OBOS-banken		267 359	265 028
Trukket kassekreditt		0	0
Sparekonto OBOS-banken		448 464	275 570
SUM OMLØPSMIDLER		772 603	540 625
SUM EIENDELER		775 403	543 425
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 964 794	-2 219 042
SUM EGENKAPITAL		-1 964 794	-2 219 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 602 609	2 665 931
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 602 609	2 665 931
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 733	26 978
Leverandørgjeld		95 933	39 983
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		9 258	590
Påløpte avdrag		5 230	0
Energiavregning	17	18 435	28 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 588	96 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 403	543 425
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	0	0



Oslo, 13.02.2018,
STYRET I SAMEIET TONSENHAGEN 2

Ola Skarstein Tennes /s/ Karl Max Eriksson /s/
Hanne Lene Skaaden /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	19 200
Parkering	900
Felleskostnader	664 128
SUM INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER	684 228

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 600
SUM INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER	682 628

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	230
SUM ANDRE INNTEKTER	230

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2016/2017, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 286
SUM KONSULENTHONORAR	-4 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-747

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 547
Renovasjonsavgift	-20 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-67 799

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 900
Lyspærer og sikringer	-931
Renhold ved firmaer	-26 000
Trykksaker	-1 065
Andre kontorkostnader	-731
Porto	-897
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 367
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 492

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	254
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 894
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	3 201

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i OBOS-banken	-106 776
Gebyrer av lån i OBOS-banken	-550
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-145
SUM FINANSKOSTNADER	-107 471

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 16. Pålydende: 175,-. Balanseført verdi: 2 800,-.

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	55 857
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 857

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	234 069	
Nedbetalt i år	63 322	
		-2 602 609
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 602 609

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-71 904
SUM INNTEKTER	-71 904

KOSTNADER

Fjernvarme	53 469
SUM KOSTNADER	53 469

SUM ENERGIAVREGNING	-18 435
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1,655% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar for forpliktelsen i dette selskapet.

"Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" eies av 21 ulike sameier i området.

Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

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



Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som leder foreslås:

Ola Skarstein Tennes, adresse: Selvbyggerveien 161, ola.tennes@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Karl Max Eriksson, Selvbyggerveien 163, karlmaxeriksson@outlook.com

Øystein Solberg Mathisen, Selvbyggerveien 161, oystein.mathisen@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

Marianne Heim, Selvbyggerveien 161, marianhi@online.no

Terje Solberg, Selvbyggerveien 161, terje-solberg@outlook.com

Som valgkomité foreslås:

Marianne Heim

Terje Solberg

Oslo, 4. februar 2018

I valgkomitéen for sameiet Tonsenhagen 2

Terje Solberg



Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmestertjenesten utføres av tre vaktmestere. Disse har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmestrene plikter iht instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektriker-arbeid, er vaktmestrene uvedkommende.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564681. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Tonsenhagen 2 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 2 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2011	rehab bygning	Utskifting av tak, pusse opp fasaden, reparere murpuss, utskifting av dører og diverse utendørsarbeid
1999 - 2000	Parkeringsplasser med varme	1999/2000: Opparbeidet 8 parkeringsplasser med motorvarmere mot naboblokk + 4 plasser til gjesteparkering
1998 - 1999	Rehab. balkong, kloakk og utvendig trapp	1998/1999: Rehabilitering balkonger inkl. skillevegger / reparert betongsøyle og utvendig trapp til kjeller Skiftet kloakkledning fra blokken til hovedledning
1993 - 1993	Oppusset fellesoppganger, inkl. nye entr	1993: Oppusset fellesoppganger, inkl. nye entredører



SAMEIET TONSENHAGEN 2

VEDTEKTER

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.03. 1984)
(Endret på ordinært sameiermøte 03.05. 1988)
(Endret på ordinært sameiermøte 13.03. 1990)
(Endret på ordinært sameiermøte 26.04. 1999)

§ 1.

Sameiets navn er "Sameiet Tonsenhagen 2". Sameiet (organisasjonsnummer 975 433 900) består av 16 seksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 123 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 22.10. 1984 og tinglyst 28.11. 1984.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, bygget på seksjonenes verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Tonsenhagen Borettslag II A/L.

§ 4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterrett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødvendig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.



Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning for styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.



§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring i vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer skal være sameiere.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder. I dennes fravær velges møteleder.

§ 12

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i fellesskap.

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne plikter å utføre det dugnadsarbeidet som styret pålegger fellesskapet.

§ 16

Ytre og indre vedlikehold av vinduer er sameiers eget ansvar.



§ 17

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter á kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 18

Forøvrig kommer Lov av 23.mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) til anvendelse.

ooo000ooo



HUSORDENSREGLER TONSENHAGEN 2

YTRE ORDEN:

1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ryddig.
Av brannvernshensyn må det må ikke gjensettes gjenstander i fellesareal.
2. Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Instruks fra renholdsverket må følges med hensyn til søppelsjakt.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask som henges på verandaen må ikke være så vått at det renner fra det.
5. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. I kjeller og på loft er bruk av bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Lufting både om sommeren og om vinteren må skje på betryggende måte. Ellers skal vinduer og dører være lukket og låst. Den enkelte sameier plikter å utføre kjeller- og loftsvask i henhold til pålegg fra styret.
6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Hvis en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Lufting i oppgang skal skje gjennom vinduene.
7. Ytterdørene skal til enhver tid være låst.
8. Plakater og oppslag kan kun settes opp og fjernes etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt er meddelelser som settes opp av vaktmesteren.
9. I trapperommet er leking forbudt.
10. Utearealet er et felles ansvar. Papir og lignende må ikke kastes utover. Sameierne plikter å verne om planter, beplantning og andre anlegg. Plenklipping, vanning og lusing skal utføres av den enkelte sameier i henhold til pålegg fra styret.
11. Utearealene kan fritt benyttes av sameierne. All bruk må imidlertid skje i henhold til reglementet og uten unødig sjenanse for andre.



INDRE ORDEN:

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Dyr som sjenerer andre sameiere kan bli fjernet etter styrets anmodning.
3. Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager
4. Naboene må ikke forstyrres unødig. Sene selskaper er selvfølgelig tillatt, men ta hensyn til naboene, og det skal utvises spesielt varsomhet etter kl 24.00
5. Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.