



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 308 038	2 004 492
Sum inntekter		2 308 038	2 004 492
Kostnader			
Lønnskostnad		227 058	154 034
Annen driftskostnad		1 745 214	4 153 868
Sum kostnader		1 972 272	4 307 902
Driftsresultat		335 766	-2 303 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 690	7 683
Sum finansinntekter		7 690	7 683
Annen finanskostnad		580 059	387 348
Sum finanskostnader		580 059	387 348
Netto finans		-572 369	-379 665
Resultat før skattekostnad		-236 603	-2 683 075
Årsresultat		-236 603	-2 683 075
Totalresultat		-236 603	-2 683 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-236 603	-2 683 075
Sum overføringer og disponeringer		-236 603	-2 683 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 350	7 350
Sum finansielle anleggsmidler		7 350	7 350
Sum anleggsmidler		7 350	7 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 352	5 955
Andre fordringer			7 000
Sum fordringer		5 352	12 955
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 788	445 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 788	445 303
Sum omløpsmidler		149 140	458 258
SUM EIENDELER		156 490	465 608

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 043 565	7 806 961
Sum opptjent egenkapital		-8 043 565	-7 806 961
Sum egenkapital		-8 043 565	-7 806 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 957 621	7 245 860
Sum annen langsiktig gjeld		7 957 621	7 245 860
Sum langsiktig gjeld		7 957 621	7 245 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 131	55 140
Leverandørgjeld		68 557	886 405
Skyldige offentlige avgifter			12 172
Annen kortsiktig gjeld		170 745	72 991
Sum kortsiktig gjeld		242 433	1 026 709
Sum gjeld		8 200 054	8 272 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		156 490	465 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410103

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 971 276 908
SAMEIET TONSENHAGEN 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 308 038	2 004 492
Sum inntekter		2 308 038	2 004 492
Kostnader			
Lønnskostnad		227 058	154 034
Annen driftskostnad		1 745 214	4 153 868
Sum kostnader		1 972 272	4 307 902
Driftsresultat		335 766	-2 303 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 690	7 683
Sum finansinntekter		7 690	7 683
Annen finanskostnad		580 059	387 348
Sum finanskostnader		580 059	387 348
Netto finans		-572 369	-379 665
Resultat før skattekostnad		-236 603	-2 683 075
Årsresultat		-236 603	-2 683 075
Totalresultat		-236 603	-2 683 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-236 603	-2 683 075
Sum overføringer og disponeringer		-236 603	-2 683 075



Organisasjonsnr: 971 276 908
SAMEIET TONSENHAGEN 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 350	7 350
Sum finansielle anleggsmidler		7 350	7 350
Sum anleggsmidler		7 350	7 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 352	5 955
Andre fordringer			7 000
Sum fordringer		5 352	12 955
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 788	445 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 788	445 303
Sum omløpsmidler		149 140	458 258
SUM EIENDELER		156 490	465 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	8 043 565	7 806 961
Sum opptjent egenkapital	-8 043 565	-7 806 961
Sum egenkapital	-8 043 565	-7 806 961
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 957 621	7 245 860
Sum annen langsiktig gjeld	7 957 621	7 245 860
Sum langsiktig gjeld	7 957 621	7 245 860
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 131	55 140
Leverandørgjeld	68 557	886 405
Skyldige offentlige avgifter		12 172
Annen kortsiktig gjeld	170 745	72 991
Sum kortsiktig gjeld	242 433	1 026 709
Sum gjeld	8 200 054	8 272 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	156 490	465 608



Organisasjonsnr: 971 276 908
SAMEIET TONSENHAGEN 9

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 2025

Innkalling

S.nr. 1070
SAMEIET TONSENHAGEN 9



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 9

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 18:30, Velhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tillatelse til å benytte gassgrill på balkong/terrasse
8. Ny dør til søppelrommet
9. Koden til dørcalling gis alle beboere
10. Befaring av tak- og fasade før 5 års garantien går ut
11. Inngå ny avtale med rørleggermester Torstein Solli AS
12. Trekke tilbake styrets fullmakt til å låne inntil 2 millioner til løpende vedlikehold
13. Kun årsmøtet kan vedta låneopptak, ikke styret.
14. Fordeling av vann- og avløpsavgift internt mellom seksjonene
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TONSENHAGEN 9



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat går mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat går mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1070 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder sitt honorar er allerede vedtatt i form av inngått avtale (kr 25000 pr kvartal). Godtgjørelse for resten av styret foreslås satt til kr 65 000. Styret foreslår i tillegg kr 4000 kr til valgkomiteen, som fordeles likt mellom de to medlemmene.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret (utenom styreleder, som godtgjøres iht egen avtale) settes til kr 65000. I tillegg honoreres valgkomiteen med kr 4000 som fordeles likt mellom valgkomitemedlemmene.



Sak 7

Tillatelse til å benytte gassgrill på balkong/terrasse

Forslag fremmet av:

Tine Sørgerd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

eg ønsker å melde inn følgende sak til årsmøtet 2025:

Tillatelse til å benytte gassgrill på balkong/terrasse i Kristine Bonnevis vei 2, 0592 Oslo.

Det er tillatt til å benytte gassgrill på terrasse/balkong i veldig mange sameier. Det hadde vært veldig hyggelig å sitte ute på terrassen/balkongen å kunne grille, spesielt på sommerstid.

Vennlig hilsen

Tine Sørgerd

Styrets innstilling

Dette forslaget har vært behandlet på et tidligere årsmøte for noen år siden hvor det var flertall i mot grilling på egen balkong. Dette pga stekeos og matlukt som siver inn i leilighetene. Dessuten har vi fine friområder rundt blokka hvor det er mulig å grille. Om forslaget vedtas må ordensreglene pkt. 19 oppdateres.

Forslag til vedtak

Det tillates til å benytte gassgrill på balkong/terrasse

Sak 8

Ny dør til søppelrommet

Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Døren til søppelrommet har i flere år vært tung å åpne/lukke. Vaktmesteren har forsøkt å smøre den, men det hjelper lite når dørbladet henger skjevt og hengslene er sveiset og ikke kan justeres. Flere beboere sliter nå så mye med døren at de må få hjelp av naboer for å kaste søppel. Jeg foreslår derfor å skifte døren. Dette kan finansieres med de pengene jeg har hjulpet styret med å få igjen fra kommunen i for mye innbetalt renovasjonsgebyr.



Forslag til vedtak

Styret bestiller ny dør til søppelrommet og får denne skiftet innen 1.juli 2025.

Sak 9

Koden til dørcalling gis alle beboere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse: I dag betaler mange borettslag og sameier for å få installert kodelås på inngangsdøren. Vi har allerede en slik funksjon, men bruker den ikke lenger etter at styret endret koden. I en avstemning i november 2024 stemte 21 seksjonseiere for å frigå ny kode, mens 8 stemte mot. Styret har likevel valgt å ikke gi ut den nye koden. Årsmøtet er sameiets høyeste organ, og et årsmøtevedtak setter til side et styrevedtak.

Styrets innstilling

Låsefirmaer anbefaler ikke bruk av kode fordi at man har mindre kontroll på hvem som har koden (eksempelvis kan den fort gis til selskaper som Oda, håndverkere, gjester mv). Da blir det også unødig å beholde dørautomatikken.

Forslag til vedtak

Styret frigir koden til callinganlegget, slik at alle seksjonseiere kan benytte den. Av sikkerhetsgrunner byttes koden hver 6.måned og ny kode sendes ut på sms.

Sak 10

Befaring av tak- og fasade før 5 års garantien går ut

Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fasade- og takarbeidene ble overtatt 17.desember 2020 og ble levert med 5 års garanti. Siden den gang har vi hatt to vannlekkasjer inn på loftet, det har falt murpuss/slemming av fasaden og mange steder har takbeslagene vridt seg i vinden. For å unngå nye, kostbare reparasjoner vi må betale selv, må styret gå en befaring med hovedentreprenør og en uavhengig takstmann. Hensikten med befaringen er å avdekke feil eller mangler før garantitiden utløper, slik at entreprenøren kan utbedre disse for sin regning.

Styrets innstilling



Et tidligere styre hadde sluttbefaring (mai 2024).

Vi har klaget på vannbrett og blikkarbeider på tak-kanten og saken ligger til oppfølging. KB4 sier at de ikke har en reklamasjonssak, og KB6 avventer resultater fra vår klage.

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører befaring med OBOS Prosjekt og Oslo Murmesterbedrift innen 1.september 2025, og får eventuelle feil og mangler utbedret for entreprenørens regning.

Sak 11

Inngå ny avtale med rørleggermester Torstein Solli AS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Torstein Solli AS var i mange år sameiets faste rørlegger, men ble skiftet ut med Rørleggersentralen AS for noen år siden. Det siste året har vi imidlertid måttet leie inn Solli for å fullføre en større jobb Rørleggersentralen ikke mestret. For å unngå slike fordyrende situasjoner i fremtiden, foreslår jeg å skifte tilbake til Torstein Solli AS. Solli kjenner området godt, han bodde her i en årrekke og har hatt mange oppdrag i blokka vår. Han var også med da Tonsenhagen gikk over fra oljefyring til fjernvarme, og kjenner hele infrastrukturen med rør, kummer og avløp.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling

Styret har allerede vedtatt å si opp avtalen med RSas. Vi ønsker å gjennomføre de årlige gratis VVS-inspeksjonene før vi avslutter forholdet. Rørlegger T. Solli sier at han ikke bruker rammeavtaler. Han tar vare på oss uten dette. Vi begynte å bruke T. Solli ifm utskifting av hovedstoppekran tidlig 2025.

Forslag til vedtak

Styret sier opp avtalen med Rørleggersentralen AS innen 1.juni 2025 og inngår en ny avtale med rørleggermester Torstein Solli AS

Sak 12

Trekke tilbake styrets fullmakt til å låne inntil 2 millioner til løpende vedlikehold

Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet dårlig likviditet ga årsmøtet 2022 styret fullmakt til å låne inntil 2 millioner til løpende vedlikehold. Vi har fortsatt dårlig likviditet, men å låne penger til løpende drift bedrer ikke situasjonen, spesielt ikke når



lånerenten har doblet seg til 7,2%. Vanlig drift må betales av de ordinære fellesinntektene, og så må kostnadene justeres deretter.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling

Styret har i en årrekke utøvd en nøktern bruk av sameiets penger, og det er ikke slik at styret bare kan bestemme seg for å redusere sameiets kostnader. Kommunale avgifter, forsikringspremie, strøm til fellesområder, drift av heis, utgifter til forretningsfører, vedlikehold og reparasjoner av rørinstallasjoner, dører mm er utgifter man ikke uten videre kan se bort fra.

Nåværende styre prøver å få disse varene og tjenestene så bra og så billig som mulig. Et nøkternt vedlikehold og nøktern drift ligger til grunn for styrets budsjett. Dette budsjettet blir så grunnlaget for fastsetting av felleskostnadene.

Styret kan ikke styret velge å se bort fra nødvendig vedlikehold, jf. eierseksjonslovens § 33: "Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like..... Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader."

Dersom styret ikke utfører nødvendig vedlikehold kan sameiet bli erstatningspliktig:

" § 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene."

De siste årene har spesielt kommunale avgifter steget mye. Oslo kommune fornyer sitt vann- og avløpsnett og disse kostnadene skal dekkes via kommunale avgifter. Vann- og avløpsavgiften har steget med over 20 % hvert år de senere år, og vil fortsette å øke slik også i de kommende årene. Vi har budsjettet med 350 000 kr til vann- og avløpsavgift for 2025. Dette utgjør nesten 15 % av våre inntekter (fra felleskostnadene). Renovasjonsavgift utgjør i tillegg over kr 100 000, så kommunale avgifter alene utgjør nesten 20 % av våre inntekter, og økningen er på langt mer enn økningen i felleskostnadene, som vi søker å holde så lave som mulig, da vi skjønner at den totale økonomiske belastningen på eierne/beboerne er stor for tiden (dyrere strøm, økte priser generelt).

På den ene siden må felleskostnadene være så høye at de dekker nødvendig/forsvarlig vedlikehold og drift, på den annen side søker vi å holde de så lave som mulig av hensyn til eierne.

Ved inngangen til 2025 var våre bankkonti på ca. 140 000 kr. Dette er mye lavere enn det som anbefales av OBOS; 2-3 ganger de månedlige felleskostnader, hvilket vil si i vårt tilfelle 400-600 hundre tusen kroner.

Styret anser den delegerte fullmakten som et gode fordi det gir oss hurtig tilgang på penger om vi trenger det. Vi har en lavere arbeidskapital og beholdning på bankkonti enn hva OBOS anbefaler. Særlig når vi har så lav beholdning er det viktig med hurtig tilgang til kapital.

Styret har vist at det har forvaltet denne fullmakten viselig siden 2022.

Styret anbefaler at det har fullmakt til hurtig å kunne foreta låneopptak.

Forslag til vedtak

Styrets fullmakt til å ta opp inntil 2 millioner kroner til drift trekkes tilbake.



Sak 13

Kun årsmøtet kan vedta låneopptak, ikke styret.

Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse: I dag kan et styre sette i gang dyre vedlikeholdsprosjekter og ta opp lån på vegne av beboere, uten at det må vedtas på årsmøtet. I KB6 resulterte dette i så høy fellesgjeld, at da styret vedtok ny heis så måtte seksjonseierne betale 1.5 millioner i kapitalinnskudd. Hver seksjon fikk en ekstra faktura på mellom kr 35.000 og kr 41.000 med forfall 1.juli 2024, med beskjed om at lånerammen var brukt opp. Beboerne måtte skaffe beløpet selv. For å unngå at vi havner i samme situasjon, og for å ha kontroll på fellesgjelden, foreslår jeg å endre vedtektene slik at det bare er årsmøtet som kan ta vedta låneopptak. Huseiernes Landsforbund anbefaler alle sameier og borettslag å ha dette i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret har i forrige sak vist til sameiets vedlikeholdsplikt og styrets ansvar. Det er også vist til at styret har forvaltet dagens fullmakt til låneopptak tilbakeholdent og viselig siden 2022.

Styret anbefaler at det har fullmakt til hurtig å kunne foreta låneopptak.

Forslag til vedtak

Vedtektenes: Følgende punkt legges til vedtektenes punkt 5-5: Låneopptak må vedtas av årsmøtet.

Sak 14

Fordeling av vann- og avløpsavgift internt mellom seksjonene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag måler vi ikke den enkelte seksjons vannforbruk.

Vi fordeler de kommunale avgifter for vann og avløp iht eierbrøken, som er høyere for de største leilighetene.

Styret har undersøkt muligheten for å installere individuelle vannmålere. Usikkerheten når det gjelder kostnaden på installeringen vannmålere, gjør at vi ønsker å fremme forslag som en løsning som er nesten gratis: at regningen for vannforbruket fordeles ut fra hvor mange som bor i leiligheten, og ikke ut fra størrelsen av den. Selv om det kan medføre noe arbeid å hvert år skaffe en oversikt over antall beboere, mener vi det er klart bedre enn å påføre beboerne mer og uforutsette utgifter. Dette betyr at vi deler regningen for vannforbruket på antall beboere i blokka, og hver leilighet vil få en regning på denne summen ganger hvor mange som bor i leiligheten. Det innebærer at enslige som bor i 3-roms og 2-roms vil betale noe mindre enn i dag, mens de som bor flere i en leilighet, vil betale noe mer. Å betale ut fra forbruk, synes vi er rettferdig. Det gir også en motivasjon for en fornuftig vannbruk. Avløpsgebyret beregnes ut fra antall kubikkmeter vann som er registrert og følger således vannbruken.



Forslag til vedtak

Betaling for bruk av vann og avløp beregnes ut fra antall beboere i hver leilighet. Endringer i antall beboere i leiligheten oppgis til styret slik at det kan justeres årlig.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Jaana Jensen og Martine Haugen Bakken, valgt inn på Årsmøtet 2024. Vi har hatt i oppgave å fremme forslag til nytt styre i sameiet. Styreleder, ett styremedlem, og begge varamedlemmene er på valg.

Valgkomiteen startet arbeidet på nyåret, og hold på til april. Skriv fra valgkomiteen ble hengt opp på tavla i underetasjen, og i heisen. Samme skriv ble lagt i samtlige postkasser. Vi søkte her etter aktuelle kandidater, hvor seksjonseiere ble oppfordret til å ta kontakt på vegne av selv, eller å nominere andre kandidater. Det kom det inn flere nominasjoner på vegne av andre, samt et par som meldte egen interesse. Det har vært betydelig større engasjement i år, enn det valgkomiteen rapporterte om i fjor.

Alle kandidatene fikk en forespørsel om å ta en prat med valgkomiteen angående verv. Flesteparten ønsket en telefonsamtale med oss, og enkelte, nominert av andre, har takket nei til en prat. I tillegg til å ta en samtale med nominerte kandidater, har valgkomiteen vært i dialog med medlemmene i det nåværende styret. Det har vært en grundig prosess, med mange og lange samtaler. Det har blitt satt av mye med tid, og alle har blitt gitt mulighet til å uttrykke sine meninger. Arbeidet med årets innstilling har vært preget av et stort engasjement, med mange sterke meninger og ulike synspunkter. Prosessen har til tider vært krevende, med mange diskusjoner, med mål om å vektlegge meningene på en rettferdig måte.

Det har vært viktig for oss å ta hensyn til både kontinuitet og fornyelse. I tillegg har kapasitet, kompetanse, engasjement, erfaring og personlig egnethet vært faktorer vi har tatt med i vurderingen. Etter tre år med eksternt styreleder, har valgkomiteen ønsket å finne en intern styreleder. Det har også vært avgjørende å finne en sammensetning av kandidater som gir gode forutsetninger for et godt samarbeid seg imellom. I tillegg har det vært et ønske å ha et styre som fungerer samlende for sameiet, og ikke splittende.

På bakgrunn av dette arbeidet, og nevnte faktorer, har valgkomiteen valgt å innstille følgende personer til styrevervene:

Styreleder:

Marius J. Wulfsberg - innstilles for 2 år.

Styremedlem:

To kandidater har meldt seg til dette vervet. Valgkomiteen vurderer dem begge som aktuelle. Valget overlates til Årsmøtet.

Kandidater:

- Lene Christin Finsrud - gjenvalg - innstilles for 2 år
- Anette Brandvik - innstilles for 2 år.

Styremedlem (ikke på valg):

Åsne Aarskog - valgt for to år i 2024.

Varamedlemmer:



- Kent Simonsen - innstilles for 1 år
- Ingen kandidat funnet. Vervet står uten innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Marius J. Wulfsberg**

Jeg er født i 1966 og er altså 58 år. Jeg er utdannet ved Universitetet i Oslo, hvor jeg forsvarte min doktorgrad i allmenn litteraturvitenskap i 2002. Da hadde jeg både vært stipendiat og timelærer ved universitetet siden midten av 1990-tallet, men siden det ikke var en fast stilling i sikte, forlot jeg Blindern og fikk meg jobb i Cappelen, senere Cappelen Damm. Så fra 2002 til 2010 arbeidet jeg som redaktør for sakprosa for allmennmarkedet, utga bøker av Åsne Seierstad, Jonas Gahr Støre, Hans Olav Lahlum. Jeg stortrivdes, men savnet å ha litt mer egne prosjekter. Så siden 2010 har jeg jobbet som forsker ved Nasjonalbiblioteket. Mest tid har jeg brukt på Camilla Collett og hennes brev, som en kollega og jeg utgir i en kommentert utgave. For tiden holder jeg også på med Jon Fosse og Henrik Ibsen. I tillegg skriver jeg bokanmeldelser for Dagbladet.

Av verv så kan jeg nevne at jeg var leder for en baseballklubb, nærmere bestemt Bærum soft- og baseballklubb, nå Øvrevoll Soft- og baseballklubb, noen år, jeg tror det var fra 2005 til 2008, da jeg la opp som spiller. Jeg var også med i Kulturrådets innkjøpsutvalg for norsk sakprosa fra 2013 til 2018, de første to årene som medlem og fra 2015 ledet jeg utvalget. Det er det utvalget som vurderer hvilke sakprosabøker som skal kjøpes inn til folkebibliotekene. Det var en stor jobb - det er omkring 400 påmeldte bøker i året - og som leder måtte jeg skrive årsrapporter, fordele bøkene til medlemmene i utvalget, dobbeltsjekke at alle bøkene kvalifiserte til ordningen, lede møtene og ikke minst lese og vurdere de bøkene som jeg hadde ansvaret for. Det var både lærerikt og spennende, men jeg brukte både kvelder og helger på å lese og lese. De første årene etter tiden som redaktør, satte jeg også noen år i forleggerforeningens komiteer som innstiller bøker til Brageprisen i sakprosa for voksne.

Ja, jeg oppfatter meg som en positiv fyr, fått høre at jeg kan snakke med alle og er omgjengelig. Er gift med Elisabeth Fosseli Olsen og sammen har vi en sønn på 12 - samt voksne barn fra tidligere forhold. Jeg er ganske ryddig, holder tidsfrister, og kan om det er nødvendig være bestemt og tydelig.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anette Brandvik**

Jeg heter Anette, er 48 år og flyttet inn i blokka i slutten av januar sammen med min samboer Andreas og sønn Alexander. Vi trives veldig godt her, og vi setter stor pris på å marka rett utenfor døra.

Jeg jobbet i mange år som saksbehandler innen inkasso, i tillegg har jeg erfaring fra datakvalitet- og strukturprosjekter. Grunnet ryggskade er jeg i dag ufør.

Jeg har tid og overskudd til å bidra aktivt i sameiet og nærmiljøet, noe jeg savner når jeg ikke kan jobbe. Jeg



har ikke hatt styreverv i et sameie før, men jeg har stå-på-vilje, liker å ta i et tak, så jeg tror jeg kan bidra med mye.

- **Lene Christin Finsrud**

Jeg ønsker å ta gjenvalg som styremedlem for å bidra til kontinuitet i styrets pågående oppgaver, og overføre kunnskap og erfaring fra sameiet vårt til nye styremedlemmer. Jeg har sittet i styret i 8 år fra 2016 med opphold i 2020, og kjenner sameiet og «fellesstyret» godt. Jeg har bodd i blokka vår i flere ti-år og trives veldig godt på Tonsenhagen med frodig grønn natur som vi må bevare.

De siste årene har vært preget av større vedlikeholdsoppgaver i et bygg som drar på årene. Dette påfører sameiet kostnader vi gjerne skulle vært foruten, men som er helt nødvendige og en investering for å bevare bygget.

Min faglige og yrkesmessige bakgrunn: Studier innen økonomi fra BI og komplimentærmedisin samt kurser/sertifiseringer innen coaching og diverse veiledingsmetodikk mm. Har variert arbeidserfaring bla annet mange år innen bank/finans og egen praksis i akupunktur mm. Har i senere år jobbet med veiledning av mennesker i omstillingsprosesser innen arbeidsinkluderingsfeltet og hatt personal-/resultat- og fagansvar innen samme felt.

Jeg tror på å spille hverandre gode og samarbeid. Mitt ønske er å bidra positivt inn i styrets arbeid for at vi skal ha et godt bygg og miljø å bo i."

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ikke funnet kandidat
Valgkomiteen har ikke funnet kandidat til varamedlem nr to.
- Kent Simonsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat 1
- Kandidat 2



Styrets årsrapport

Styret har i perioden 2024-25 hatt følgende sammensetning:

Leder: Torbjørn Pettersen

Medlemmer: Åsne Aarskog og Lene Christin Finsrud

Varamedlemmer: Solvår Karlberg og Marie Aalen.

Vi har i styreperioden avholdt 10 styremøter (digitale og fysiske). Utenom møtene har styret hatt utstrakt kontakt på telefon og epost. Styret har deltatt på årsmøter og ekstraordinære årsmøter i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget ("Fellesstyret"), Årvoll Kabelnett AS og Tonsenhagen Velhus.

Etter flere år med større vedlikeholdstiltak (fasadeprosjektet og avløpsrørfornyng) og en betydelig innsats fra styret, var styret innstilt på en mer normal driftssituasjon fra våren 2024, men utbedringer relatert til apparater på fyrrom/teknisk rom og el-opplegg/tavlerom og andre utbedringer/reparasjoner har bidratt til en betydelig innsats fra styret også i denne styreperioden.

Vedlikehold og reparasjoner

På forsommeren ble det avdekket at hovedsikringen til teknisk rom ble utløst. Dette påvirket alle apparater på teknisk rom, herunder også svikt i varmtvannsystemet. Årsaken ble funnet gjennom feilsøk av elektriker (og rørlegger); en sviktende sirkulasjonspumpe gjorde at hovedsikringen til teknisk rom gikk og påvirket fjernvarmesystemet. Ny sirkulasjonspumpe ble raskt bestilt, men ordren ble ikke effektivert som forventet. I påvente av ny pumpe gjennomførte styret en tverrfaglig befaring i fyrrommet/teknisk rom med fjernvarmeleverandøren Hafslund Celsio, elektriker, rørlegger, vaktmestrene (og styreleder og styremedlem).

Vi ble anbefalt flere tiltak for å forlenge fjernvarmeanleggets levetid som er av eldre dato; dobbel sirkulasjonspumpe og rens av (fjernvarme)rørene for rustpartikler og oppvekst av organiske mikrober mm. Vi fikk et tilbud på anbefalte utbedringstiltak fra Rørlegger Sentralen AS (RSas) på rundt en MNOK (inkl. sirkulasjonspumpe). Et realistisk prisestimat for et helt nytt fjernvarmeanlegg beløper seg til 10 MNOK i følge Rørlegger Sentralen AS. For å forlenge levetiden på sirkulasjonspumpen valgte styret å installere en dobbeltpumpe. Styret innledet et økt samarbeid med vår tidligere faste rørlegger T. Solli as og vår rammeavtale med RSas ble sagt opp våren 2025. Solli sine anbefalinger om oppfølging av VVS og teknisk rom nevnes avslutningsvis i denne rapporten, for oppfølging av nytt styre. Solli skiftet ut vår innvendige hovedstoppekran som ikke lot seg stenge, til en bedre pris og med en enklere løsning enn hva RSas kunne tilby.

I forbindelse med befaring av teknisk rom og feilsøk og utskifting av defekt sirkulasjonspumpe ble det avdekket behov for utbedringer innen elektro-feltet. Hovedsikring med innebygget jordfeilbryter til teknisk rom er nå byttet ut med nytt overbelastningsvern for tre separate kurser slik at feil på ett apparat ikke vil påvirke alle andre apparater på teknisk rom. Vi har demontert gammelt strømførende el-skap på teknisk rom og merket om sikringsskap og laget nye kursfortegnelser. Det er laget nytt el-opplegg for ny sirkulasjonspumpe.

For å redusere kommunale avgifter ble sameiet anbefalt å montere vannmålere. Arbeidet ble utført rørlegger Torstein Solli as,. Videre ble gammel tank fjernet i fyrrommet/teknisk rom. Utskifting/service er utført på trykkøkningsanlegget pga lekkasje.

Etter anbefaling fra Ing. S D Baastad AS som vi har serviceavtale på ventilasjon med, gjennomførte vi våren 2024 en undersøkelse av ventilasjonen basert på et selvlaget kartleggingskjema. Hensikten er å få et grunnlag for gjøre målrettede søk etter årsak. Funnene er sprikende.

Vi har gjennomført nødvendig vedlikehold og utbedringer av heisen som påpekt av heiskontrollen. Vi innhentet tilbud på serviceavtale samt pristilbud for rehabilitering av heis og installasjon av helt ny heis fra Motum AS. De kunne ikke tilby serviceavtale da de ikke har kompetanse på denne heisen, som er lite brukt i markedet.



Nåværende heistekniker hos vår servicepartner Kone AS som er «øremerket» vårt sameie synes å ha god kompetanse på denne heistypen da de reparasjonene han har utført frem til nå har vært vellykkede.

Annet utført vedlikehold/utbedringer:

- Splittet kurs for varmekabel og styrestrøm.
- Ny automatisk termostatsikring montert på utvendig varmekabel.
- Byttet ut defekt belysning i nødutgang i U-etg og i 8. etg.
- Stikk til automatisk dørpumpe er montert.
- Tidsstyrt led-lyskaster montert på fasaden for bedre belysning av sykkelparkering ute.
- Mtek as utførte søk etter kabelbrudd på ute-varmekabel ved inngangsparti.
- Vi har foretatt isolering av soil- og overvannsrør på loftet i fellesareal og boder (etter rørfornyingen i 2023).
- Punktutskifting av korrodert fjernvarmerør i en seksjon er utbedret pga akutt fare for lekkasje (eier oppdaget lekkasjen da innkassingen av røret ble fjernet).
- Skadet/knekt gulvbord samt fuktskadet treverk og bærende elementer for taket er skiftet etter lekkasje fra taknedløpene etter gamle arbeider i to boder og i fellesareal utenfor bodene.
- Montert sikringer på loftsvindu (vindusleverandør fra fasasdeprosjektet 2020 monterte sikringer på begge loftslukene uten kostnad).
- Defekt lås i blokkas inngangsdør pga fremmedlegeme (brukket nøkkel) i sylinder. Ble fjernet midlertid og låsesmed tilkalt akutt tidlig kveld. Låskasse og sylinder ble senere byttet.
- Ny automatisk døråpner med nøkkervrider og «albuåpner» er montert da dørpumpen var dårlig.
- Reparasjon av løst håndtak i trappeoppgang 1 etg uten kostnad.
- Takhatt laget etter mål og montert over ventilasjonsanleggets avtrekksventil på taket for å forhindre at regnvann/snø kommer inn i avtrekksvifta, etter anbefaling av ventilasjonstekniker.
- Montert barnesikringer på de vinduene som ble byttet i forbindelse med fasade-rehabiliteringen og for andre beboere som ønsket det.

I forbindelse med utførte arbeider har vi hatt befaringer med aktuelle firmaer. I tillegg er det gjennomført befaring med:

- Renovasjons- og gjenvinningsetaten i søppelrommet for oppmåling og registrering av henteavstand for beregning av hentegebyrer. Vi får tilbake for mye betalte gebyrer.
- Vann og avløpsetaten (VAV) i forbindelse med obligatorisk inspeksjon av vannmålerne. Disse er godkjent. Digital måler ble montert.
- Isolasjonsfirma (for tilbud på isolering av bunnrørene (kaldvannsrør i kjeller/boder).
- Ventilasjonsfirmaer for tilbud på tilluftsanlegg og rens av kanaler og ventiler i trappeoppgangen.

Økonomi

Vår økonomi har vært stram i en årrekke. I 2022 ga årsmøtet fullmakt til styret til å ta opp lån på inntil 2 MNOK og reorganisere gjeld for å gi arbeidskapital til løpende vedlikehold. På det tidspunktet anslo vi at vi kom til å ha ca 200 000 kr på bankkonti ved utgangen av 2022. Per 3. april 2025 har vi nettopp tilsvarende beløp på våre bankkonti. Vi har evnet å opprettholde en nøktern drift og taklet årlige økninger i vann- og avløpsgebyr på over 20 % uten å bruke denne fullmakten og med lavest mulig økning i felleskostnader. I 2023 klarte vi også å gjennomføre rørfornyng med kun låneopptak på 2,5 MNOK. Vi fikk også byttet en del sluk med egenkapital.



I 2024 har vi hatt store og uforutsette utgifter til utskifting av sirkulasjonspumpe til fjernvarmesystemet, utskifting av innvendig hovedstoppekran og reparasjoner av vannrør.

Vi gjennomfører årlige henvendelser til leverandører for å oppnå best mulig vilkår.

Sameiet har i dag et lån på ca. 7,45 MNOK og et annet lån på 475 000 kr. Sistnevnte er for vindusutskiftinger og betjenes kun av enkelte eiere. Renten på begge lån er nylig meldt redusert fra 7,2 til 7,1 % p.a. Vi har undersøkt betingelser hos Handelsbanken, men de sier de ikke klarer å tilby oss en bedre lånerente.

Revisor påpeker at "regnskapet viser at sameiet har negativ arbeidskapital og negativ egenkapital som ikke dekkes opp av den langsiktige gjelden". Styret erkjenner at det er utfordrende med oppdukkende behov for reparasjoner av de dimensjoner vi har opplevd de siste årene, samtidig som vi søker å holde felleskostnadene lavest mulig. De nærmeste årene antas fortsatt preget av en del nødvendige utbedringer, blant annet på teknisk rom som påpekt i denne årsrapporten og modernisering av heis. Årsmøtet vedtok i 2022 at "Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil ca. 1,2 MNOK og reorganisere gjeld for å reparere heis/skifte ut deler på heis".

Sameiet hadde ca. 200 000 kr på bankkonti ved inngangen til 2025. Budsjettet for 2025 vil gi en endring i likviditet på kr .

For å øke likviditeten til 2-3 ganger månedlige felleskostnader (gitt at felleskostnadene gir en årlig ikke-negativ likviditetsendring) er det behov for å øke dagens pengebeholdning som tidvis ligger ned mot 70 000 kr og i stor grad rundt 100 000 kr. til mellom 400 000 kr og 600 000 kr. En økning i felleskostnadene alene kan ikke realistisk sett bidra til en slik styrket likviditet på kort sikt. Styret har sett på mulighetene for en kapitalinnkalling tilsvarende minst en måned innkreving av felleskostnader, tilsvarende ca. 200 000 kr og vil gi dette som anbefaling til neste styre. Det anbefales videre å legge opp til noe høyere økning av felleskostnader enn prosentvis økning på driftsutgifter for å skape en større buffer for oppdukkende reparasjoner. Ellers bør sameiet etablere et vedlikeholdsfond eller gi styret fullmakter til å innhente kapital ved (større) vedlikeholdstiltak. Inntil nødvendig buffer er etablert anbefales å lånefinansiere vedlikehold.

Annet

Styrene i sameiene KB2-4-6 har gjennomført flere møter i forbindelse med utarbeidelse og innføring av nye parkeringsbestemmelser med parkeringsoblater. Styrene lager oblatene selv og kontrollerer også bilene som parkerer. Nytt parkeringsskilt ble montert av medlemmer i styrene i KB2 og KB4. Der sparte sameiene noen tusen kroner.

Videre har styret administrert nøkkelbestillinger og oppdatert callinganlegget, hatt kontakt med vaktmester for utførelse av diverse oppgaver i sameiet.

Vi har organisert dugnad og arrangert hyggelig sammenkomst med kaffe og hjembakst etterpå.

Saker til oppfølging av nytt styre

Arbeidskapital/likviditet: se omtale under "økonomi".

Blikkarbeider fra fasaderehabilitering i 2020 av Oslo Murmesterbedrift:
takbeslag (som buler) og vannbrett vinduer (dårlige hjørneavslutninger).

Vanninntrengning i nødutgang U-etg etter utett fibergjennomføring som i tillegg var lagt under bakken ble utbedret vinter 2024. (Ref informasjon i innkallingen til årsmøtet 2024. Årvoll kabelnett (ÅK) er ansvarlig som vår leverandør av TV/bredbånd levert av Telia. Vi har sendt krav om tilbakebetaling til ÅK i april 2024, selv om de i tidligere kontakt insisterte på at sameiet måtte dekke kostnadene selv og melde skaden til vårt forsikringsselskap som så hadde regresskrav mot de. Saken er nå ferdigbehandlet av forsikringsselskapet vårt. Forsikringen dekker ikke dette forholdet, kun følgeskader av vannskader. Dette betyr at sameiet igjen må rette kravet til ÅK. Vi har nettopp mottatt skaderapporten fra forsikringsselskapet og oppdaget at den også inneholder dokumentasjon fra en skade uvedkommende for vårt sameie. I skrivende stund venter vi på



at skaderapporten blir rettet opp og at kopi av ny korrigert rapport sendes oss. Forholdet har trolig ikke betydning for utfallet av saken hos forsikringsselskapet, men vi ønsker at skaderapporten skal underbygge vår reklamasjon overfor ÅK.

Utbedre tilluftsanlegg med kanaler (avgrenset til fyrrommet) og rens av kanalene inkl friskluftsventiler i trappeoppgangen. Ble utsatt på grunn av sameiets økonomiske situasjon. Ny kartlegging kan vurderes gjennomført pga middels svarrespons, event når nytt tilluftsanlegg er montert. Gjennomføre andre målinger/inspeksjoner anbefalt av servicepartner for å avdekke årsak til ubalanser i ventilasjonssystemet. Ved felles befaring med Ing S D Baastad AS uke 16/2025 påpekes at man kanskje kan nøye seg med å skifte ut vifte og skifte til elektrisk varmebatteri.

Heis: KONE as anbefalte i 2023 utskifting av styringssystemet i løpet av 2026-2028.

Nytt trykkfordellingsanlegg: Rørlegger T. Solli mener trykkøkningsanlegget på teknisk rom er mest utsatt. Dette koster ca 400 000 kr. Kontaktorene er utsatt. De byttes enkelt og koster ca 10 000 kr. De to pumpene koster mer. Solli anbefaler å bruke disse til de slutter å virke. Det er tre uker leveringstid på nytt trykkøkningsanlegg. Man får varmtvann, men med mye dårligere trykk. I tillegg har vi en blandeventil fra 2012 (den ut fra varmtvannet, som blander inn kaldtvann på fjernvarmen som holder 100 grader celcius) som kan ryke. (Disse holder normalt i 10-12 år). Dette er noe som skaffes på en dag og koster ca 30 000 kr.

Fasadevask; anbefalt hyppighet hvert 5. år i følge FDV, som er ultimo 2025. Pristilbud er innhentet for alle 3 sameiene (ca kr 70.000 pr blokk). Vi avventer og ser an fasaden frem til 2026 og samkjører med KB4 og 6 når det er aktuelt. (Lotusan maling/slemming er selvsensende, men ikke vedlikeholdsfri).

Bytte til LED-belysning i fellesarealene med tidsstyring og bevegelsessensor for å redusere strømkostnadene.

Isolering av kaldtvannsrør i kjellerrommene og kjellerboder (hvor rør går) gjenstår. Dette ble utsatt i påvente av reparasjon av varmtvannsrør og senere fordi aktuelt firma ikke hadde tid.

Utbedre en røravslutning i kjeller pga fare for oppvekst av legionella. Tilbud må innhentes. Rutine for prøvetaking av mulig forekomst må etableres.

Inspeksjon utført av murmester av innvendig grunnmur i kjellerrom i U-etg (mellom postkassene) pga maling som flasser og vertikal sprekk. Maling flasser pga fuktig luft. Grunnmur betegnes som tørr. Utbedre sprekk (setningsskade) anbefales. 3 ventiler mangler eller er defekte. Bør erstattes med nye for tilstrekkelig ventilasjon. Tilbud ikke mottatt p.t.

Utbedre søppeldør og løs, nedsunken dørkarm/ramme (av tømrer/blikkenslager?)

Male dør til søppelrom og redskapsbod samt fliser rundt inngangsdøra (dugnad).

Følge opp nye slukløsninger og skifte ut de gjenværende eldre slukene (Olimb as).

Etablere ny hovedstoppekran ute.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2024 nedbetalt avdrag med kr 128.374,-.

Disponible midler

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler. Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene i førte omgang med en økning av felleskostnader fra januar 2025.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital. Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved økning av felleskostnader. Alle mulige reduksjoner i faste løpende utgifter er under oppfølging. Videre vil alt vedlikehold som ikke er helt nødvendig utsettes. Hvis tiltakene ikke medfører tilstrekkelig bedring av økonomien/likviditeten, kan en konsekvens bli låneopptak eller innkalling av ekstra felleskostnader/kapital.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET TONSENHAGEN 9
ORG.NR. 971 276 908, KUNDENR. 1070**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 308 038	2 004 492	2 466 000	2 440 000
Andre inntekter		0	0	600 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 308 038	2 004 492	3 066 000	2 440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 058	-19 034	-22 000	-25 000
Styrehonorar	4	-199 000	-135 000	-190 000	-174 000
Revisjonshonorar	5	-10 549	-10 340	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-85 790	-81 475	-86 360	-91 000
Konsulenthonorar	6	-7 605	-8 025	-17 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-696 013	-3 148 694	-873 000	-290 000
Forsikringer		-109 021	-101 889	-113 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-353 402	-363 214	-387 100	-457 000
Kostnader sameie		-181 758	-162 216	-180 000	-199 999
Energi/fyring	9	-87 988	-84 760	-89 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 966	-101 766	-107 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-107 123	-91 489	-136 300	-109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 972 272	-4 307 902	-2 212 760	-1 676 999
DRIFTSRESULTAT		335 766	-2 303 410	853 240	763 001
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 690	7 683	0	0
Finanskostnader	12	-580 059	-387 348	-572 000	-568 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-572 369	-379 665	-572 000	-568 000
ÅRSRESULTAT		-236 603	-2 683 075	281 240	195 001
Overføringer:					
Udekket tap		-236 603	-2 683 075		



**SAMEIET TONSENHAGEN 9
ORG.NR. 971 276 908, KUNDENR. 1070**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	7 350	7 350
SUM ANLEGGSMIDLER		7 350	7 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 352	5 955
Andre kortsiktige fordringer		0	7 000
Driftskonto OBOS-banken		41 159	423 545
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	9 000
Sparekonto OBOS-banken		102 629	12 758
SUM OMLØPSMIDLER		149 140	458 258
SUM EIENDELER		156 490	465 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 043 565	-7 806 961
SUM EGENKAPITAL		-8 043 565	-7 806 961
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 957 621	7 245 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 957 621	7 245 860
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 343	15 634
Leverandørgjeld		68 557	886 405
Skyldige offentlige avgifter		0	12 172
Påløpte renter		3 131	44 845
Påløpte avdrag		0	10 295
Energiavregning	16	117 402	57 357
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 433	1 026 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		156 490	465 608
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	607 136	625 940

Oslo, 14.04.2025

Styret i Sameiet Tonsenhagen 9

Torbjørn Pettersen /s/

Lene Christin Finsrud /s/

Åsne Aarskog /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 167 606
Rørfornyelse	96 320
Lånekostnad	44 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 308 038

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 058
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 058

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 199 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 549.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 605
SUM KONSULENTHONORAR	-7 605

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 814
Drift/vedlikehold VVS	-279 133
Drift/vedlikehold elektro	-57 384
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 171
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-52 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 361
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 963
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-696 013

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-257 267
Renovasjonsavgift	-96 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-353 402

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 710
Andre fyringskostnader	-20 278
SUM ENERGI / FYRING	-87 988

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 464
Annet driftsmateriale	-4 190
Lyspærer og sikringer	-1 237
Renhold ved firmaer	-73 092
Andre fremmede tjenester	-2 407
Kontor- og datarekvisita	-420
Porto	-125
Kontingenter	-11 500
Bank- og kortgebyr	-3 161
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-868
Tap på fordringer,	-5 661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 123

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	310
SUM FINANSINNTEKTER	7 690

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-580 026
Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	-580 059

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: 42 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 7 350

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2020	-520 000
Nedbetalt tidligere	37 269
Nedbetalt i år	10 137
	-472 594
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 23 år.	
Opprinnelig 2023	-5 567 135
Økning 2023	-1 237 449
økning 2024	-839 977
Nedbetalt tidligere	31 160
Nedbetalt i år	128 374
	-7 485 027
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 957 621

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-251 496
SUM INNTEKTER	-251 496

KOSTNADER

Fjernvarme	134 094
SUM KOSTNADER	134 094

SUM ENERGIAVREGNING	-117 402
----------------------------	-----------------

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: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 4,788 % 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 9.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 sameiet 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 DokumentID: 81MJP-YKAX4-AOZD2-S30QD-7CEVY-SJYQS



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 1070 Selskapsnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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