



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: 08.03.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		682 601	682 366
<b>Sum inntekter</b>		<b>682 601</b>	<b>682 366</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	39 540
Annen driftskostnad		323 834	292 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>358 064</b>	<b>332 154</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>324 537</b>	<b>350 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 237	3 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 237</b>	<b>3 568</b>
Annen finanskostnad		110 675	133 726
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110 675</b>	<b>133 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 438</b>	<b>-130 158</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>216 099</b>	<b>220 054</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>216 099</b>	<b>220 054</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 099</b>	<b>220 054</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 099</b>	<b>220 054</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 099	220 054
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 099</b>	<b>220 054</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		2 800	2 800
Sum finansielle anleggsmidler		2 800	2 800
Sum anleggsmidler		2 800	2 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27	8 284
Sum fordringer		27	8 284
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 598	526 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 598	526 270
Sum omløpsmidler		690 625	534 554
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>693 425</b>	<b>537 354</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 219 042	2 435 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 219 042</b>	<b>-2 435 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 219 042</b>	<b>-2 435 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 665 931	2 726 679
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 665 931</b>	<b>2 726 679</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 665 931</b>	<b>2 726 679</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 590	150 620
Leverandørgjeld		39 983	14 930
Skyldige offentlige avgifter			42
Annen kortsiktig gjeld		55 963	80 223
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>246 536</b>	<b>245 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 912 467</b>	<b>2 972 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>693 425</b>	<b>537 354</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 2**

**Velkommen til sameiermøte onsdag 8.mars 2017 kl. 18.00 hos Karl Max Eriksson i Selvbyggerveien 163.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. 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 sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Tonsenhagen 2  
avholdes onsdag 8. mars 2017 kl. 18.00 i Selvbyggerveien 163.**

---

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg til husordensregler punkt 2

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.02.2017

Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Ola Skarstein Tennes      Karl Max Eriksson      Hanne Lene Skaaden



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte 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 ansettelser.

### 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 9 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 Sandvika.

## Styrets arbeid

### Årsberetning 2016 - Sameiet Tonsenhagen 2

Under årsmøtet i mars 2016 gikk leder Øystein Mathisen av grunnet flytting. Ola Skarstein Tennes ble valgt til ny styreleder, Karl Max Eriksson ble nytt styremedlem imens Hanne Skaaden påtok seg ett år til i styret. Alle valgt for ett år. Vararepresentantene Astrid Dalen og Terje Solberg sto ikke på valg i 2016.

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

I løpet av året har vi hatt fire 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 bak blokka. I tillegg ble fellesrommet under 161 tømt for søppel med privatbiler til Brobekk. I forkant av tømningen ble beboere grundig orientert om at hensatte gjenstander ble kastet dersom de ikke ble fjernet eller merket.

På høsten gjorde vi mest utearbeid, da vi var for få oppmøtte til å utføre alle planlagte oppgaver. 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.

En sak som har opptatt styret særlig i år har vært undersøkelser vedrørende et synkehull som oppstod på parkeringsplassen utenfor 163 i sommer. Etter undersøkelser fra Vann- og avløpsetaten og konsultasjoner med Hafslund fjernvarme har vi blitt forsikret om at det ikke er noen fare for ytterligere skade. Vi har hatt dialog med Tonsenhagen 20 som eier grunnen hvor vi mener det eventuelt ledes vann fra.

Styret bestemte seg også for å foreta rengjøring av ventilasjonsanlegget – da dette ikke var gjort på så lenge noen kunne huske. Vi valgte Aktiv Ventilasjonsrens som har gjort tilsvarende arbeid hos våre naboer. Arbeidet ble utført på høsten i samtlige leiligheter.

Styret har også jobbet med å få kontroll over gjesteparkeringene, både ved å etterlyse nye parkeringsbevis fra Oslo Parkeringsservice og ved å bortvise ulovlig parkerte biler.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 682 601,-.

Dette er kr 1 399,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon i tome leieforhold (parkeringsplasser som har stått tomme en viss periode)

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 358 064,-.

Dette er kr 39 336,- lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 216 099,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 444 089.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000,-. Utgangspunktet er dermed et år med normalt år med drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 1 750,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % 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 15 i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16.02.2017  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

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



BDO AS  
Hamangskogen 60  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## 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 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige 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 regnskapskikk 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 mistiligheter eller utilsiktede feil.



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### 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 bokføringspraksis i Norge.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Sandvika, 20. februar 2017

BDO AS

Kenneth Karlsen  
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Sameiet Tonsenhagen 2 - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et offentlig notert selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 975 433 900 NVA.

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

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	682 528	682 328	684 000	682 000
Andre inntekter	3	73	38	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>682 601</b>	<b>682 366</b>	<b>684 000</b>	<b>682 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-9 540	-9 500	-7 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-7 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-26 740	-25 960	-28 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-3 520	-3 489	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	-4 160	-4 500	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-48 124	-1 875	-30 000	-25 000
Forsikringer		-51 742	-49 809	-53 800	-55 000
Kommunale avgifter	9	-67 799	-67 447	-68 100	-68 100
Kostnader sameie		-42 696	-42 696	-43 000	-43 000
Energi/fyring		-6 371	-5 714	-10 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-35 824	-39 824	-42 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-31 643	-44 391	-65 500	-47 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-358 064</b>	<b>-332 154</b>	<b>-397 400</b>	<b>-369 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>324 537</b>	<b>350 212</b>	<b>286 600</b>	<b>312 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 237	3 568	0	0
Finanskostnader	12	-110 675	-133 726	-129 000	-107 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-108 438</b>	<b>-130 158</b>	<b>-129 000</b>	<b>-107 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>216 099</b>	<b>220 054</b>	<b>157 600</b>	<b>205 300</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		216 099	220 054		



<b>BALANSE</b>			
	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	2 800	2 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		27	4 726
Kortsiktige fordringer		0	3 558
Driftskonto OBOS-banken		265 028	102 672
Trukket kassekreditt		0	0
Sparekonto OBOS-banken		275 570	273 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>540 625</b>	<b>384 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>543 425</b>	<b>387 354</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 219 042	-2 435 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 219 042</b>	<b>-2 435 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 665 931	2 726 679
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 665 931</b>	<b>2 726 679</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 978	31 242
Leverandørgjeld		39 983	14 930
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Skyldig til offentlige myndigheter		0	42
Påløpte renter		590	620
Energiavregning	16	28 985	48 681
Annen kortsiktig gjeld		0	300
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>96 536</b>	<b>95 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>543 425</b>	<b>387 354</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	0	0

Oslo, 16.02.2016

STYRET I SAMEIET TONSENHAGEN 2

Karl Max Eriksson/s/ Hanne Lene Skaaden /s/

Ola Skarstein Tennes /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Parkeringsleie	18 800
Garasjeleie	900
Felleskostnader	664 128
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>683 828</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-1 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>682 528</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	73
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>73</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 2015/2016, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 520</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-17 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-539
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-48 124</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-47 547
Renovasjonsavgift	-20 252
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-67 799</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-25 400
Trykksaker	-796
Andre kontorkostnader	-75
Porto	-1 211
Reisekostnader	-278
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 283
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 643</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-13
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 237</b>

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

Renter av lån i OBOS-banken	-110 075
Gebyrer av lån i OBOS-banken	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-110 675</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført 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****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 verdikninger 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 900 000
Nedbetalt tidligere	173 321
Nedbetalt i år	60 748
	-2 665 931
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 665 931</b>

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

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

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-71 904</b>
----------------------	----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	45 344
------------	--------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>45 344</b>
----------------------	---------------

Uoppgjorte avregninger	-2 425
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-28 985</b>
----------------------------	----------------

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**

Selskapet er medeier i Tonsenhagen/Rødbberget Fellesregnskap og medlem av Tonsenhagen Vaskerier og Tonsenhagen Velhus.



**5a**

Tillegg til husordensregler punkt 2:

«All utleie av sameiets parkeringsplasser administreres av styret. Fremleie er ikke tillatt. Alle beboere har rett på en parkeringsplass. Månedisleie for parkeringsplass er 100 kroner. Ved ledig kapasitet kan beboere leie en ekstra plass. Månedisleie for parkeringsplass nr. 2 er 200 kroner. Prisen kan reguleres av styret.»

Forslag til vedtak:

Tillegget beskrevet ovenfor legges til husordensreglenes punkt 2.



**Valg: vil skje på årsmøtet.**

**Vervene som skal velges:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:**

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 2

Astrid Dalen  
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.

### Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Energimerking

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING 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 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2011	Rehab av bygning	2011: 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



## 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 unødige. 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.



**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 pantssettelse. 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 opptrengsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panterretten 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 - tjuen - 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.



- 2 -

## § 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 førstkommende 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.



- 3 -

## § 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 instruks 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 å 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