



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 895 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		702 199	612 407
Sum inntekter		702 199	612 407
Kostnader			
Lønnskostnad		21 907	22 020
Annen driftskostnad		2 177 321	633 407
Sum kostnader		2 199 228	655 427
Driftsresultat		-1 497 029	-43 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84	233
Sum finansinntekter		84	233
Annen finanskostnad		34 003	795
Sum finanskostnader		34 003	795
Netto finans		-33 919	-562
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 530 948	-43 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 530 948	-43 582
Årsresultat		-1 530 948	-43 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 530 948	-43 582
Sum overføringer og disponeringer		-1 530 948	-43 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		75 819	110 757
Sum fordringer		75 819	110 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 952	48 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 952	48 867
Sum omløpsmidler		364 771	159 624
SUM EIENDELER		364 771	159 624

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			100 908
Udekket tap		1 430 040	
Sum opptjent egenkapital		-1 430 040	100 908
Sum egenkapital		-1 430 040	100 908
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 769 836	
Sum annen langsiktig gjeld		1 769 836	0
Sum langsiktig gjeld		1 769 836	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		388	
Leverandørgjeld		16 910	52 637
Annen kortsiktig gjeld		7 677	6 079
Sum kortsiktig gjeld		24 975	58 716
Sum gjeld		1 794 811	58 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 771	159 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498146

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 895 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		702 199	612 407
Sum inntekter		702 199	612 407
Kostnader			
Lønnskostnad		21 907	22 020
Annen driftskostnad		2 177 321	633 407
Sum kostnader		2 199 228	655 427
Driftsresultat		-1 497 029	-43 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84	233
Sum finansinntekter		84	233
Annen finanskostnad		34 003	795
Sum finanskostnader		34 003	795
Netto finans		-33 919	-562
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 530 948	-43 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 530 948	-43 582
Årsresultat		-1 530 948	-43 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 530 948	-43 582
Sum overføringer og disponeringer		-1 530 948	-43 582



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		75 819	110 757
Sum fordringer		75 819	110 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 952	48 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 952	48 867
Sum omløpsmidler		364 771	159 624
SUM EIENDELER		364 771	159 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			100 908
Udekket tap		1 430 040	
Sum opptjent egenkapital		-1 430 040	100 908



Sum egenkapital	-1 430 040	100 908
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 769 836	
Sum annen langsiktig gjeld	1 769 836	0
Sum langsiktig gjeld	1 769 836	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	388	
Leverandørgjeld	16 910	52 637
Annen kortsiktig gjeld	7 677	6 079
Sum kortsiktig gjeld	24 975	58 716
Sum gjeld	1 794 811	58 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	364 771	159 624



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

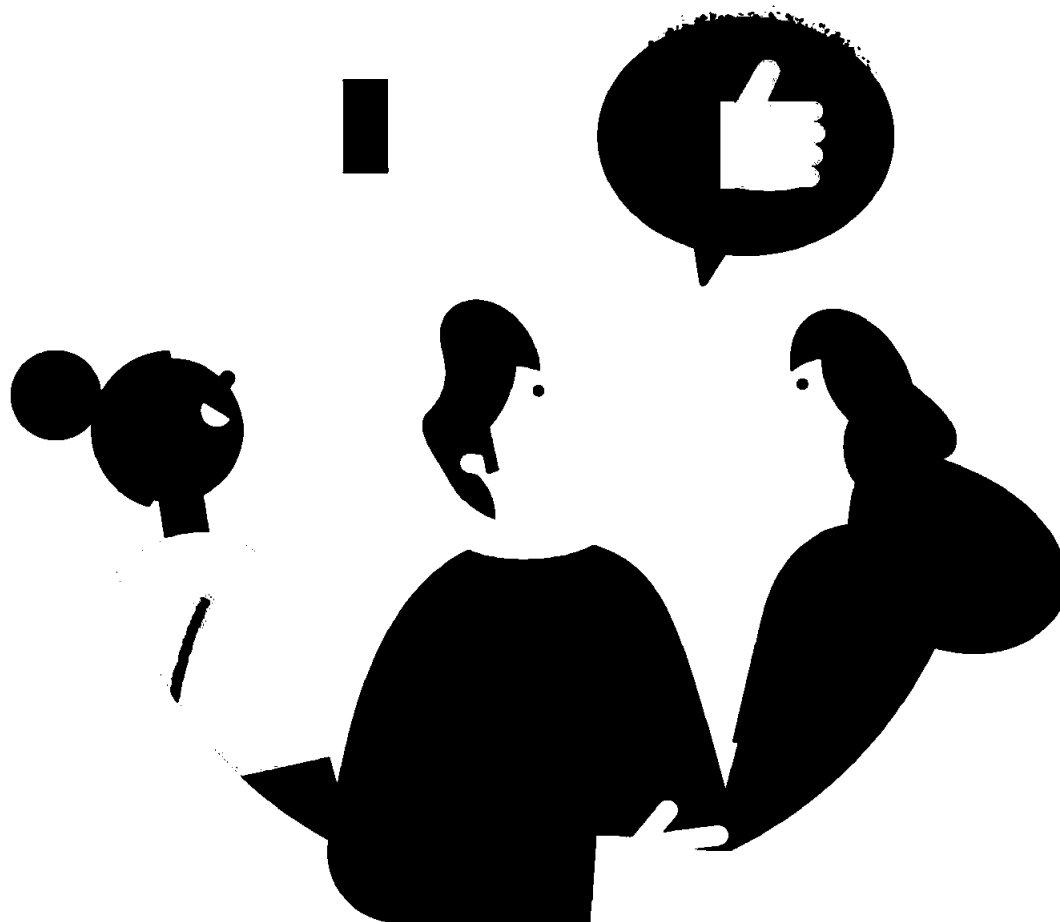
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2795 Tussefaret Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Tussefaret Boligsameie

Velkommen til årsmøte onsdag 6. april 2022 kl. 1800 i Fraunar/Frogn Rådhus, Drøbak.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tussefaret Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tussefaret Boligsameie
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 1800 i Fraunar/Frogn Rådhus/Drøbak

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. KORRIGERING AV VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

- Styret har oppdatert vedtektene ifht at alle nå har carport.
- Styret har i etter råd med Huseiernes Landsforbund, Frende forsikring og ifht vanlig praksis i andre sameier, foreslått å endre vedtektene til at verandaer og svalganger er å anse som en del av bygningsmassen.

6. VEDLIKEHOLD

Styret har i samråd med flere fagfolk/tømmerfirmaer forhørt seg nærmere ifht en tidsplan for vedlikehold av bygningsmassen i sameiet. Styret har derfor invitert Sindre Sanberg fra firma Frank Kristiansen AS til å informere nærmere om forslag til en tidsplan.

7. INNKOMNE FORSLAG

Sak ifbm vedlikehold fra Aud Kongsbak og Bitten Kaurin

8. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drøbak, 28.02. 2022
Styret i Tussefaret Boligsameie

Anne-Lise Krogstie Maria Christina Eriksson Vibeke Hansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Lise Krogstie	Tussefaret 3H
Styremedlem	Maria Christina Eriksson	Tussefaret 5A
Styremedlem	Vibeke Hansen	Tussefaret 7C
Varamedlem	Ole Severin Melbye	Tussefaret 5F

Styrets medlemmer består i dag av en mann og tre kvinner.

Generelle opplysninger om Tussefaret Boligsameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Tussefaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976895843, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Tussefaret 1,3,5,7
1446 Drøbak
Gårds- og bruksnummer:
71/455

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

Tussefaret Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 702 199,-.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra eneboliger.

BESKYTTET



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 199 228,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bygging av carporter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 530 948,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12.2021 var kr 339 796,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 106 000,- til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning. Premieendringen er en følge av at alle har fått carport, en indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tussefaret Boligsameie.

Lån

Tussefaret Boligsameie har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for beregning/fastsettelse av felleskostnader for 2022/23 – gjeldende fom 1. juni 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tussefaret Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tussefaret Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 1.530.948. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Org.nr. 976 895 843, kundenr. 2795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	689 474	612 407	609 000	747 000
Viderefakturerte strømknaster		9 725	0	0	0
Andre inntekter	3	3 000	0	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		702 199	612 407	639 000	747 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 707	-2 020	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-19 200	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-13 063	-13 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-70 853	-74 083	-72 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-10 193	-38 983	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold/carporter	8	-1 677 455	-126 662	-75 000	-106 000
Forsikringer		-105 728	-93 565	-102 000	-115 000
Energi		-20 445	-15 743	-16 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 211	-138 487	-142 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-135 937	-132 821	-81 500	-119 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 199 228	-655 427	-534 500	-614 300
DRIFTSRESULTAT		-1 497 029	-43 020	104 500	132 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	84	233	0	0
Finanskostnader	11	-34 003	-795	0	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 919	-562	0	-70 000
ÅRSRESULTAT		-1 530 948	-43 582	104 500	62 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-100 908	-43 582		
Udekket tap		-1 430 040	0		

BESKYTTET



TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Org.nr. 976 895 843, kundenr. 2795

BALANSE

	Note	2021	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 722	201
Forskuddsbetalte kostnader		73 097	90 606
Andre kortsiktige fordringer		0	19 950
Driftskonto OBOS-banken		288 952	48 867
SUM OMLØPSMIDLER		364 771	159 623
SUM EIENDELER		364 771	159 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	100 908
Udekket tap/lån	12	-1 430 040	0
SUM EGENKAPITAL		-1 430 040	100 908
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 769 836	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 769 836	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 677	4 485
Leverandørgjeld		16 910	52 637
Påløpte renter		388	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 594
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 975	58 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 771	159 623
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 28.02.2022

Styret i Tussefaret Boligsameie

Anne-Lise Krogstie /s/

Maria Christina Eriksson /s/

Vibeke Hansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

BESKYTTET



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	689 474
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	689 474

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Eneboligene	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 707
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 707

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 19 200.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

Ny revisor fra 2021 som gir betydelig kostnadsreduksjon

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 193
------------------------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 193
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Byggsørvis Welin AS	-1 559 712
-----------------------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 559 712
-----------------------------------------------	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-18 993
-----------------------------	---------

Nytt lysopplegg nye carporter	-77 688
-------------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 860
-----------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-8 202
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 677 455
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container/letthus snekkere	-14 810
----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-1 747
----------------------	--------

Driftsmateriell	-2 032
-----------------	--------

Snørydding/strøing	-61 875
--------------------	---------

Gressklipping	-26 437
---------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-224
--------------------------	------

Trykksaker	-107
------------	------

Andre kontorkostnader	-2 323
-----------------------	--------

Porto	-739
-------	------

Kontingent HL, Norsk Brannvern	-20 220
--------------------------------	---------

Gaver	-572
-------	------

Bank- og kortgebyr	-452
--------------------	------

Velferdskostnader	-4 400
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 937
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
-----------------------------------------------	----

SUM FINANSINNTEKTER	84
----------------------------	-----------

NOTE: 11

BESKYTTET

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 230
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 273
OBOS-banken	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	-34 003

NOTE: 12**UDEKKET TAP (Negativ EK)**

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	30 164
	-1 769 836
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 769 836



4) Godtgjørelse til styret

5) Korrigering av vedtekter og husordensregler

VEDTEKTER FOR TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 6. april 2022

§1

Sameiets navn – hva sameiet omfatter

Sameiets navn er Tussefaret Boligsameie. Sameiet omfatter g.nr 71, b.nr. 455 seksjonsnummer 1-16 og 23-29 i Frogn Kommune, og er forpliktet til medlemskap i Torkildsbyen&Ullerud Vel (TUV).

De 6 eneboligene, g.nr 71, b.nr 455 seksjonsnr 17-22, som opprinnelig var en del av boligsameiet, ble i 2018 skilt ut fra Tussefaret Boligsameie som 6 individuelle eneboliger. Sameiet har inngått en avtale med eneboligene, - avtalen finnes vedlagt. Avtalen regulerer partenes forhold til felles kabel-TV/sjøppelanlegg, bilparkering, snømåking/strøing, gatebelysning samt adkomstvei og øvrige fellesanliggender.

§2

Antall seksjoner - sameierbrøk

Sameiet består pr d.d. av i alt 23 seksjoner med utendørs bod og carport. Hver seksjon består av en fysisk andel i bygningene med en ideell andel av sameiets tilhørende grunnareal. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen skal benyttes som bolig.

Juridiske personer kan ikke eie boenheter.

Sameierbrøken som utarbeides etter fradelingen, er basert på bruksenhetens areal som vist i tinglyst vedlegg om sameierbrøk av 23.08.1996.

Endring av sameierbrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak i sameiet.

§3

Fellesareal

Til hver seksjon med direkte utgang til terrenget, hører rett til bruk av et naturlig område rett utenfor boligen ihht arealkart med skraverte felt, fastsatt i sameiermøtet 17.03.2010, samt bebyggelsesplan fastsatt av Frogn Kommune 22.02.1999. Etter sameiermøtebeslutning kan deler av fellesarealet disponeres av den enkelte seksjonseier som vist i vedlagte arealkart. Seksjonen er ansvarlig for vedlikeholdet av dette arealet.

§4

Parkering

I bebyggelsesplanen er det knyttet 1,5 parkeringsplasser til hver boligseksjon. Sameiet disponerer 19 gjesteparkeringsplasser i fellesområdet vest for Tussefaret nr 5, samt 2 gjesteparkeringsplasser ved Tussefaret nr 7, samt 1 gjesteparkeringsplass ved nr 1. De 2 avmerkede gjesteparkeringsplassene ved nr 7 skal kun benyttes av besøkende til nr 7. Det henstilles til at man flytter/parkerer bilen til den store gjesteparkeringen, dersom man skal stå mer enn noen timer.

Dersom en boligseksjon disponerer mer enn en bil, skal bil nr 2 parkeres på den store gjesteparkeringen. Det er kun mulighet til å parkere en bil ved boenheten, og dobbeltparkering skal ikke forekomme, med unntak av plassene mellom nr 1-3.

Carporten skal følge sameierseksjonen ved salg.

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge eget ladepunkt for elbil/ladbare hybrider, i tilknytning til sin carport. Nytt strømpoplegg for sameiers regning må da først etableres frem til dette ladepunktet. Elbillader/opplegg må forsikres av den enkelte på egen innboforsikring. Det er kun bygningsmassen som er inkludert/dekket gjennom felleskostnadene i sameiets forsikring hos Frende.

BESKYTTET



Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som pga nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Bytte gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov, og byttes tilbake ved opphør av behov eller ved salg av seksjonen. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene.

§5

Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret har plikt til å delta i møtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. I tillegg til sameierne har forretningsfører/regnskapsfører og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å delta og uttale seg.

Styret innkaller til årsmøte med et skriftlig varsel på minst 8–åtte og høyst 20–tjue dager. Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som sameiere eventuelt ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21-tjueen dager før møtet. Styret varslar sameierne om fristen for innkomne forslag. For at et forslag som er nevnt i punkt 7 skal behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameierne har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1)Behandle årsrapporten fra styret
- 2)Behandle og godkjenne årsregnskapet
- 3)Fastsette styrets og revisors godtgjørelser
- 4)Fastsette fellesutgifter
- 5)Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- 6)Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter

Sameiermøtet velger en møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll, som underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 (jfr. Eierseksjonslovens §33, 5.ledd) av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøte med minst 3-tre og høyst 20-tjue dagers skriftlig varsel. Det ekstraordinært sameiermøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§7

Spesielle saker som må behandles av sameiet

Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere krav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

BESKYTTET



- 1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen/tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
- 2) Omgjøring av fellesarealer til ny bruk eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- 3) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 4) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- 5) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.
- 6) Endring av vedtektene, med mindre loven stiller strengere krav.

Beslutning som krever enighet fra samtlige sameiere, enten på sameiermøte eller på et annet tidspunkt man gjør avtale om:

- 1) Oppløsning av sameiet.
- 2) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- 3) Tiltak som gjør vesentlige endringer i sameiets karakter.
- 4) Tiltak som går vesentlig ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnaden som tiltaket vil medføre, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§8

Begrensninger i stemmerett

Ingen kan delta i avstemming om:

- 1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- 2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- 3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig, og kan stride mot sameiets interesser.
- 4) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§9

Sameiestyre

Sameiet skal ha et styre*) som velges av sameiermøtet blant sameierne, og består av:

- styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- 1 varamedlemmer

*) Det velges fortrinnsvis ett styremedlem fra hver av leilighetshusene.

Det valgte styret konstituerer seg selv. Vara har møte- og talerett, men ikke stemmerett, med mindre det er forfall fra øvrige styremedlemmer.

Normalt har alle som møter i styret stemmerett. Tjenestetiden er for alle 1-ett-år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

§10

Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid/sted for møtet, samt saker som skal behandles.

§11

Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet i sameiermøter. Det hører under styret å engasjere/ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi



instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders dobbeltstemme utslaget.

§12

Råderett over seksjonen

Den enkelte har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salget av sin seksjon til styret.

Ved utleie av en seksjon, skal leieren godkjennes av styret før innflytting kan skje. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Den som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Leietaker må gå via sin utleier/seksjonseier dersom det er ting som ikke fungerer. Ved alle former for mislighold er eier ansvarlig overfor sameiet.

§13

Vedlikehold

Hver seksjonseier har det fulle ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde seksjonen forsvarlig vedlikeholdt/iorden. Den ytre vedlikeholdsplikten er et fellesanliggende hva gjelder carporter, boder, tak, vegger, piper, takrenner, verandaer, svalganger, dører og vinduer, dog ikke markterrasser (samt naturlig areal som disponeres av disse leilighetene). Kostnadene, også lånefinansiering, fordeles på sameiet via felleskostnadene. Hekker/beplantning (NB! Max h=160 cm) må samordnes og skal ha et enhetlig preg. Inngjerding tillates ikke.

Alle seksjonseiere har adgang til naboeiendommen for å utføre nødvendige reparasjoner og vedlikehold av sin seksjon.

Vedlikehold av bygningsmassen utover den enkelte sameiers eget økonomiske ansvar utføres etter vedtak gjort av sameiet og på instruks fra styret.

- a) Ved f.eks. rengjøring og maling av et leilighetshus, samt til vedlikehold av fellesarealene rundt huset, kan sameierne i det aktuelle leilighetshuset - dersom alle er enige - utføres helt eller delvis med egeninnsats fra sameierne eller deres representant. Styret skal godkjenne dette i forkant, samt påse at arbeidet skjer i forsvarlige former, og blir fagmessig utført. Styret utarbeider regler for hvordan egeninnsatsen skal gjennomføres og hvordan egeninnsatsen skal godskrives ifht fordelingen av kostnadene. Ved uenighet kan ikke denne løsningen benyttes.
- b) Årsmøtet bestemmer når større vedlikehold av bygningsmassen skal utføres. Dette gjelder bl.a. tilførsel av strøm eller vann-og avløpsarbeid, ventilasjonssystem, utskifting av tak, ny bordkledning, vinduer, dører, utskifting av verandaer og svalganger, asfaltering av parkeringsplass/privat vei/gårdsplasser o.l. I slike tilfeller er egeninnsats ikke aktuelt. Styret, med hjelp av faglig kompetanse, administrerer gjennomføringen av slikt vedlikeholdsarbeid. Dersom omfanget er større enn sameiets pengebeholdning, fremlegger styret et forslag om finansiering for sameiermøte med opptak av lån med pant i samtlige leilighetshus, og med tilbakebetaling ved justering av felleskostnadene for å dekke avdrag og renter på lånet.

Fasadeendringer som montering/innbygging av varmepumper, oppføring levegg, redskapsskur m.m. skal alltid godkjennes av styret. Det er besluttet at varmepumper skal «kasses inn», og males i husets veggfarge. Generelt gjelder at enhver må tilpasse så vel utskiftninger som nye installasjoner til farger og stil som til enhver tid er gjeldende.

BESKYTTET

§14**Fellesutgifter/disposisjonsfond**

Styret v/forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver sameier til dekning av sameiets drift, så som regnskapsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesarealer, drift søppelanlegg, grøntmann, snørydding/strøing, kabel-TV/internett, TUV, gate-/bod-og carportbelysning, felles bygningsforsikring av sameiets eiendom m.m. Med mindre det virker åpenbart urimelig eller uriktig, fordeles kostnaden likt mellom sameierne.

Regnskapene legges til rette for kostnadene slik:

- a) Felleskostnader som skal fordeles likt på antall boenheter.
(Regnskap og revisjon/avgift til Torkildbyen og Ullerud Vel (TUV)/veikostnadene/egen snømåking og strøing, gate-,bod-og carportbelysning/brannvernkontroller/dugnader/taksjekk/vedlikehold og nyanlegg av fellesareal og grøntareal/kabel-TV pakke/drift søppelanlegget/carporter og bodhus/redskapsbod.)
- b) Felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk.
(Dvs større vedlikehold av bygningsmassen (som ikke inngår i eierseksjonens eget ansvar) og andel forsikringspremie for felles bygningsmasse).
- c) Kostnader som ikke vedkommer fellesskapet, men som er lagt ut fra sameiets kasse, holdes adskilt fra øvrige vedlikeholdskostnader. Disse kostnader innkreves ved separat fakturering og inntektsføres separat (bl.a. viderefakturerer til eneboligene og nr 17).

Styret plikter likeledes å sørge for at det opprettes et disposisjonsfond til dekning av fremtidige fellesutgifter eller andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som nevnt i pkt 7.

§15**Panterett – Sikkerhet for sameiets forpliktelser**

Sameiet har pant i seksjonen for kr 20 000. Panterett er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

§16**Mislighold**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter Eierseksjonslovens §26 og §27. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet (TBS) rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal skje skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon dersom ikke pålegget er etterkommet innen en frist som skal settes kortere enn 6-seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag; når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelser mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres. For auksjonen gjelder bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

§17**Forsikring**

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendom og bygningsmasse, inkl søppelanlegg, til enhver tid er fullverdiforsikret til best mulig betingelser.

§18**Fremleie og dugnadsinnsats**

Tussefaret Boligsameie er primært bolig for sameierne. Dersom en sameier ønsker å leie ut sin leilighet, skal leieavtalen vedlegges TBS's vedtekter og husordensregler, samt inneholde et krav om at leietaker etterlever disse.



Det forventes at sameier, eller leietaker, deltar på dugnader og andre gjøremål som faller på den enkelte sameier.

Styret skal ha informasjon om, samt kontaktinformasjon til, leietaker (navn, telefon og mail).

Juridiske personer kan ikke eie boenheter i sameiet.

§19

Utfyllende bestemmelser

Det tilligger sameiermøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for parkering, husdyrhold m.m.

Forøvrig vises til Lov om eierseksjoner pr 2018.

§20

Diverse forpliktelser/tvister

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke dette frem, skal saken avgjøres av en ordinær domstol.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er oppfylt, gjelder Lov om eierseksjoner av 23.05.1997, lov nr 31.

-----oooOooo-----

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 26.6.1996, endret i sameiermøtet 16.04.1997, 25.03.1998, 13.04.1999, 17.03.2010, 19.03.2013, 11.04.2018, 06.04.2022.

Vedlegg:

- Fordelingsbrøk i sameiet
- Oversikt grøntareal
- Avtale om fradeling av eneboligene med tilhørende rettigheter i TBS

15.03.22

REGLER FOR TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Godkjent på årsmøtet 6. april 2022

I. HUSORDENSREGLER

1. Hovedregelen er å vise hensyn til hverandre, særlig når det gjelder støy, orden og renhold omkring i vårt bofellesskap. Hensyn må vises spesielt ved grilling, - kun elektrisk-/gassgrill er tillatt.
Kullgrill er **FORBUDT** inntil husene eller på verandaene.
2. Kjøring på intern vei skal foregå i lav hastighet, slik at ikke farlige situasjoner oppstår.
3. Antenner, reklameskilt og lignende på eller i forbindelse med bygningene er ikke tillatt.
4. Gjesteparkering er kun for biler, ikke lagringsplass for tilhengere, campingvogner, båter og annet som kan virke skjemmende. Når det meldes om vesentlig snøfall, må bilene parkeres i rekke mot hverandre på midtseksjonen for at brøytemannskapet skal kunne

BESKYTTET



skyve snøen mot yttersidene av parkeringsplassen. Så snart plassen er ryddet, flyttes bilene til den ene ryddede siden for å gi plass for restryddingen

5. Det felles/opprinnelige opplegg for strøm i utebodene må **ikke** - pga brannfare - benyttes til motorvarmer, lading eller annet strømkrevende utstyr. Dette anlegget er **ikke** dimensjonert til denne type bruk.
Opplegg for godkjent lading av elbil – se vedtektene §4.
6. Det anmodes om at leilighetshusene enes om type hekkbeplantning, slik at det gir et pent og helhetlig inntrykk.
Hekkhøyden skal **ikke** overskride 160 cm.
7. Den enkelte sameier har plikt til å påse at husstandens beboere følger vedtekter og husordensreglene, og informerer gjester og leietakere om disse.

II. DYREHOLD

1. Husdyr er tillatt i begrenset omfang når dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
2. Profesjonell avl og oppdrett tillates ikke.
3. Ekskrementer fra kjæledyr skal fjernes omgående. Husdyrene bør ikke urinere rett utenfor huset/inngangsdørene eller i naboens have.
4. Dyr må ikke etterlates alene hjemme dersom det er til sjenanse for naboene ved for eksempel støy/bjeffing/uling.
5. Hundeeier skal **alltid** holde hunden i bånd på sameiets grunn, slik at den ikke skaper frykt for andre.
6. Sameiets grøntareal er ikke ment for lufting av hunder.
7. Hvis dyreholdet blir et vesentlig problem, kan styret pålegge beboere å kvitte seg med husdyret.

III. FELLES GRØNTAREAL

1. Arealet er til disposisjon for Tussefaret Boligsameie.
2. Alle er medansvarlige for at våre felles grøntareal fremstår pene og holdes i orden.
3. Grøntarealet utenfor leilighetene på bakkeplan må også holdes i orden.
4. Porten til det avgrensede området skal være lukket.

IV. AVFALLSHÅNDTERING

1. Søppel skal aldri hensettes ved søppelanlegget.
2. Søppel skal ikke plasseres utenfor inngangsdører, ved trapper, i svalganger e.l.
3. Husholdnings-/restavfall skal kastes i nedkast for restavfall.
4. Matavfall skal kastes i de grønne spesialposene i nedkast for restavfall.
NB! Knytes godt med dobbel knute!
Nye poser kan hentes i skap på yttervegg redskapsbod (mot trafo).
5. Plast skal kastes i nedkast for restavfall.
6. Alt av glass og metall kastes i glasscontaineren (NB! Uten plastposene!)
7. Spesialavfall som malingrester, elektrisk avfall, batterier o.l. må leveres på søppelstasjoner evt hentes av miljøbilen.
8. Papir og mindre pappavfall skal kastes i nedkast for papir.
NB! Det er KUN papir som kan kastes i papimedkastet. Plastposer skal kastes i restavfallet.
Større papir-/pappemballasje må kastes på gjenvinningsstasjoner (f.eks. på Bankløkka).
9. Hageavfall kastes i egen container som er tilgjengelig i sommersesongen.

6)Vedlikehold

Styret har i samråd med flere fagfolk/tømmerfirmaer forhørt seg nærmere om behovet ifht å sette opp en tidsplan for gjennomføring av nødvendig vedlikehold i sameiet. Styret har derfor invitert Sindre Sandberg fra Frank Kristiansen AS til å informere nærmere om dette.

7) Inkomne saker til årsmøtet:

Til TBS årsmøte 2022

Årsmøtet i 2019 hadde avstemming om skifte av dører som et ledd i å starte vedlikehold
Det blei ikke vedtatt
Noen har seinere fått skiftet verandadør.



Vi kan ikke ha en slik avstemming blant beboerne for å overprøve vår vedlikeholdsplan og vi mener en slik plan er verdiløs dersom den ikke følges.

Vi foreslår som sak til årsmøtet:

Vedlikeholdsplanen vedtas fulgt av samtlige sameiere for kommende vedlikehold.

Alle leiligheter må ha samme vedlikeholdsstatus.

Med vennlig hilsen
7B Elisabeth Kaurin
7A Aud Kongsbak

BESKYTTET



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Parkering

Alle enheter har parkering i carport.

Nøkler/skilt

Skilt til postkasser bestilles hos styret på styrets mail: tbsstyret@gmail.com. Også ved skifte av leietaker gis det beskjed på samme mailadresse, slik at ny tape med navn skiftes på postkasseskiltet.

Hver leilighet har fått tildelt 2 stk chip til søppelnedkastene. Ved tap må nye kjøpes. Chip bestilles på styrets mail.

Andre tjenester

Grønne avfallsposer finnes i skap utvendig på redskapsboden. Styret bestiller nye hos FolloRen ved behov.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FRENDE FORSIKRING med polisenummer 590308. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ifølge 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 seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret. Men det er TBS v/styret som har ansvar for å sørge for tilsyn/kontroll av brannvernens utstyret. Dersom det er mangler eller utstyret er defekt, meldes dette til styret, som følger opp den enkelte seksjonseier.

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 v/Norsk Brannvern. Sameiet har ingen ansatte, det er derfor ingen krav ifht arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes

BESKYTTET



helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

De nye carportene males samtidig med husene i 2023, men alt nytt treverk grunnes ilt sommeren 2022.

Vedlikeholdsplan for Tussefaret Boligsameie med tidsplan laget ifht revidert vedlikeholdsplan fra desember 2020 legges frem i møtet.

Frank Kristiansen AS v/Sindre Sandberg presenterer foreløpig fremdriftsplan

STYRETS ARBEID I TUSSEFARET BOLIGSAMEIE fra årsmøte 2021 til årsmøte 2022

Tussefaret Boligsameie ligger i Tussefaret 1,3,5 og 7 i Drøbak. Sameiet består av 23 eierseksjoner/leiligheter.

Styret i Tussefaret Boligsameie har i perioden bestått av følgende personer:

- Vibeke Hansen (Tussefaret 7C) - styremedlem
- Mia Eriksson (eier/utleie Tussefaret 5A) – styremedlem
- Ole Melbye (Tussefaret 5F) - vara
- Anne-Lise Krogstie (Tussefaret 3H) - leder

Regnskapsføringen for perioden er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Kjersti Hjelset (fra 1. juli 2020).

I samme periode er det omsatt 3 seksjoner i sameiet, Tussefaret 3C, 3D, og 7D. Det er pr i dag fire seksjoner som leies ut.

Styret har i perioden etter årsmøtet 2021 avholdt 11 ordinære møter, samt flere ekstra møter ifbm byggingen av carportene. Det har også vært flere befaringer underveis i byggingen av carportene.

Utbygger i Tussefaret 2 – Saga Gruppen - søkte om tilkobling til vårt vannrørssystem, og TBS inngikk en skriftlig avtale med utbygger (viser til tidligere informasjon).

Tilkoblingsavgift kr 45 000 tilkommer TBS når prosjektet kommer så langt at vannet skal kobles til. Frogn Kommune har nylig montert en stige i kummen utenfor nr 3G, som gjør det enklere ifht vedlikehold/service for dem, men også ifht å skru av/på sommervannet vårt. Kommunen har også montert på en automatisk vannmåler på tilkobling til sommervannet vårt.

I tillegg er det mye kommunikasjon pr mail. Styret har sitt «arbeidsrom»/Styrerommet på OBOS-siden. Det er et løpende arbeid å bygge opp et arkiv for fremtidige styrer.

Det er også gjennomført to dugnader i 2021, - vår og høst.

Styret håndterer mange praktiske oppgaver også, se nedenfor.

Styrehonorar er utbetalt etterskuddsvis til faste medlemmer ihht vedtak på årsmøtet 2020.

I tillegg har vi gitt gavekort som takk for hjelpen til vara og til vår frivillige alt-mulig-mann.

SAKER

BESKYTTET



Styret har også en del praktiske oppgaver som følges opp løpende:

- Kontinuerlig dialog med regnskapsfører
- Kontakt med revisor ifbm årsoppgjøret
- Oppfølging av søppelanlegget drift/vedlikehold/vask. Låsene er - for en periode - koblet ut, fordi det har vært så mye feil bruk, som igjen skaper behov for service
- Bestille tømning av glasscontainer og matavfallsposer til skapet (Follo Ren)
- Manuell snømåking rundt søppelanlegget, fjerne «fonner» etter traktoren, samt utenfor redskapsboden.
- Grøntanlegg, - innkjøp av jord/planter/bark/redskap ifbm dugnader, kantklipping, lusing av bed samt generell oppfølging av sameiets fellesareal
- Følge opp «grøntmann»
- Innkjøp og skifte av pærer i gatebelysning
- Svare på henvendelser fra eneboligene
- Bestille/skifte postkasseskilt til nye eiere
- Oppdatere navn på postkasser utleieleiligheter
- Forberedelse dugnader (2/år)
- Kontakt med Frende ifbm skader på/i bygningsmassen i sameiet
- Hjemmesiden – kontinuerlig jobbing med å legge inn dokumenter/bygge opp (venter på scanning av gamle ting)
- Andre oppgaver

Søppelanlegget

Søppelanlegget ser ut til å fungere tilfredsstillende. Men siden det fortsatt var feilbruk ifht låser/riktig bruk av brikken, osv. besluttet styret å forsøke med ulåste nedkast. Dette fordi feilbruk fører til en del ekstra oppgaver service, og kostnader.

FolloRen sender jevnlig ut tilbud om rengjøring av containerne, noe vi vil benytte oss av igjen. Det ble en grundig vask i oktober 2020, fjerning av søppel som lå i bunnen av de nedgravde containerne og reparasjon av containerne (de som løftes opp). Skadene i bunnen på containerne skyldtes feilbruk av utøvende firma som tømmer. Vi har nok en gang påklaget dette til Follo Ren. De har lovet å ta dette videre med utøvende firma. Men, det er vanskelig å få respons for dette. Vi har planlagt å bestille vask og service på anlegget igjen i 2022, og vi vil da igjen følge opp ifht skadene som vi vet er påført anlegget (bl.a. på lemmene under containerne som løftes opp, og rammene rundt containerne i bakken).

TBS styret følger opp/sender klage ved uteblitt tømning eller hvis containerne ikke er satt riktig ned i bakken, samt bestiller tømning av glasscontaineren når den er full.

Norsk Brannvern

Vi har gjennomført en kontroll høsten 2020, og har bestilt kontroll igjen høsten 2022. Iflg de tilbakemeldingene styret har fått, har de som fikk «anmerkning» om mangler utbedret disse.

Styret har et ansvar ifht at dette følges opp, og vi ber om at alle påser at de har nødvendige røykvarslere, samt at brannslukningsapparater hele tiden er intakt.

VIKTIG:

Vi gjentar pålegget ifht brannsikring/rømningsveier – om at alle holder svalgangene/inngangspartier fri for store gjenstander som sykler, rullator/HC-scooter, møbler, kasser o.l. slik at det alltid er fri ferdseil i svalgangene.

Dette er viktig ifht eventuelle krisesituasjoner som f.eks. ved brann eller syke-/båretransport.



Parkering

Alvrun Ask har fortsatt en avtale om tilpasset parkering på gjesteparkeringen oppe ved nr 7 pga helsemessige utfordringer ifht å komme seg ned til sin egentlige parkeringsplass mellom nr 1-3. Hun har HC-kort. Denne tillatelsen vil gjelde så lenge hun selv kjører bil. Det er ikke anledning til å dobbelparkere ved nr 7. Det er pga denne endringen en gjesteparkering for nr 7 på Alvrun Ask sin «faste» p-plass ved hennes bod, i tillegg til plass nr 2 øverst ved/fra trappen.

Grøntanlegget i sameiet

Vi jobber hele tiden med grønntanlegget, og har ilt de siste sesongene fått det ganske bra. Vi trenger nok fortsatt å kjøpe noen flere prydbusker. Luking og vanning er ikke en del av avtalen med grøntmannen, så det er noe vi alle må passe på. Stor takk derfor til dere som har bidratt med luking, vanning og annet på grøntområdene våre!

Det vil bli arrangert både vår og høstdugnad også i år.

Styret har fortsatt et forslag om å sette ned noen «selvgående» busker ovenfor søppelanlegget, og i bedet ved nr 5, slik at de områdene også vil bli penere. Vårdugnaden er planlagt til **torsdag 28. april 2022**, forutsatt at vinteren er over.

Styret oppfordrer for øvrig alle til å bidra ifht grøntarealene rundt sine boliger, slik at vi kan ha det pent rundt oss.

Det gjelder også egne hekker, skjermvegger o.a., og vi ber om at dere følger husordensreglene ifht dette.

Dette vil også spare sameiet for en del kostnader. På høstdugnaden fikk gjort veldig mye, - kjempeflott innsats fra sameierne!

Vi var veldig fornøyd med Gartner H. Fjeldstad, som har utført gressklippingen hos oss siden sommeren 2020. De har kommet til faste tider/uke og klippet gresset fra mai til medio oktober. Styret har derfor booket dem igjen for kommende sesong, da med tillegg av kantklipping hver 3. uke.

Vedlikehold utført siden forrige årsmøte

Blikkenslager sjekket alle takene også i fjor, og skiftet ut skadet takstein, sjekket beslag og fjernet en del mose.

Han ønsker imidlertid ikke å påta seg en jobb med å rense alle takene våre for mose, så her må vi finne andre til å ta denne jobben. Dette er planlagt gjort ilt 2022.

Vi har mange takstein liggende lagret ved nr 5 og nr 3. Takene våre er vurdert til å være i god stand, og taksteinen vi har er solid.

Hjemmesiden

Det jobbes kontinuerlig med å legge inn dokumenter og bygge opp siden. Dette tar dessverre litt lenger tid enn beregnet pga pandemien. Det ligger også en god del dokumenter hos OBOS (gammelt arkiv fra BDT Viken), som fortsatt ikke er scannet inn. Styret beklager dette, men vi har ikke kommet til pga pandemien.

Prosjekter:

Carporter

Nå gjenstår det maling/beising av carporter og tilhørende boder. Det er planlagt maling ilt sommerhalvåret 2022.



Når det gjelder endevegger/avskjerming, så var ikke dette en del av pristilbudet, bortsett fra den innerste mot stien ved nr 7.

Vi ville se an behovet for endevegger, og hvordan vinteren artet seg ifht de nye carportene, som er høyere enn de gamle. Høyden er for å at dagens SUV'r/store biler også skal kunne parkere under taket. Takhøyden varierer også litt pga hellingen i bakken på p-plassene våre.

Vi har nå bedt om tilbud/forslag til bedre avskjerming av bilene ifht snø/is og regn. Det er carporter, ikke garasjer vi har, så noe fukt/snø må påregnes. Byggsørvis Welin AS kommer med et tilbud på dette før årsmøtet.

Finansiering av carportene er som kjent via OBOS Bank. Det er lagt til et tillegg i fellesutgiftene, som gjelder nedbetaling av lånet. Det ble bestemt ifjor at man etter avsluttet prosjekt, og når alle regninger er betalt, eventuelt kan diskutere om lånet skal løpe videre eller om man ønsker en raskere innfrielse.

Styret foreslår en ekstra innbetaling/måned for at man raskere skal få innbetalt lånet. Dette behandles ifbm budsjettet.

Forslaget her har også noe med at det vil komme andre kapitalbehov ifbm vedlikehold som må gjennomføres etter hvert. Styret har laget et utkast til en vedlikeholdsplan, samt at vi vil få innspill fra fagfolk på årsmøtet.

Fellesutgiftene

Styret har sammen med regnskapsfører sett på behovet for en økning av fellesutgiftene for å kunne håndtere økningen av faste kostnader pr i dag, samt kommende vedlikeholdskostnader. Strømprisene er bl.a. en økning som alle er godt kjent med.

Det er også pålagt at et sameiet må bygge opp en buffer, og vi har satt opp et forslag til hvordan dette kan håndteres.

I fellesutgiftene inngår følgende poster:

- Forretningsfører/regnskap/hjemmeside/styreportal
- Revisjon
- Styrehonorar
- Forsikring felles bygningsmasse
- Telia kabel TV/Internett
- Skilt/Postkasseskilt
- Medlemskap i TUV
- Snømåking og strøing
- Søppelanlegget drift, forsikring, vask og vedlikehold
- Gatebelysning strøm og vedlikehold
- Redskapsbod, vedlikehold og strøm
- Vedlikehold av gjesteparkering
- Vedlikehold av grøntanlegg/bruk av grøntmann
- Dugnader
- Taksjekk
- Bygging av carporter
- Planlagt/kommende vedlikehold

Etter fradelingsdato 1. desember 2018, blir hver enkelt enebolig belastet for fellesutgifter iht avtalen. Faktura sendes 1 g/år, etter årsregnskapets avslutning, og med dette siste regnskapet som grunnlag.

Det sendes også krav til nr 17 ifht måking/strøing/belysning, siden de har innkjøring (tinglyst) via en del av vår private del av Tussefaret.

BESKYTTET

Gjesteparkeringen

Det registreres mange biler som ikke er tilhørende oss/våre gjester på plassen. Det siste året har det vært ekstra mye pga stor byggevirksomhet i nr 2 og nå også i nr 6. Styret prøver å følge opp dette ved å legge beskjed på de fremmede bilene med info om at dette er privat parkering.

Det ser ut til at dette, samt informasjonsskrivet som tidligere ble lagt i postkassene til beboerne innover i Tussefaret, til en viss grad har hjulpet. Denne informasjonen bør nok gjentas ilt 2022, siden det kommer til flere nye enheter her i Tussefaret.

Det ser imidlertid ut som dobbeltparkeringen nedenfor trappen mellom nr 1 og 3 ikke er så praktisk nå med carporter. Vi bør vurdere hva vi gjør med dette ifht sikkerhet og funksjonalitet.

Grøntanlegg

Vi må etter hvert se på hva vi kan/skal gjøre med de kantene der svillene er råtnet og noen steder fjernet fordi de har gått helt i oppløsning, bl.a. rundt gjesteparkeringen. Kanskje holder det med «store steiner», men aller helst bør det vel være kantstein. Det blir uansett en vurdering ifht kostnader.

Vedlikeholdsplan for Tussefaret Boligsameie

Vedlikeholdsplanen ble sist revidert/gjennomgått desember 2020.

Det er litt variabelt hvordan status er på veggene våre, avhengig av hvilken retning den ligger mot. Vi må utbedre noe, spesielt på sydvendte vegger, før maling av husene. Dette er er tenkt gjennomført i 2023. Vi har kontakt med et malerfirma, og har tinget plass hos dem i 2023.

Dessverre har vi hatt en fuktskade på sydveggen/nedre hjørnet i nr 5, samt på taket i øvre ende av nr 5. Fuktskaden nede skyldes en feilkonstruksjon mellom husvegg og hjørnelist, og dekkes ikke av forsikringen. Fuktskaden i taket/øvre enden av nr 5, er pga vannansamling ved en ventil, og handler ikke om dårlig vedlikehold, men mer en sum av ansamling av løv/bøss og mye nedbør i overkant av en luftenventil, slik at vannet har samlet seg der og rent over via ventilen. Dette måtte også utbedres, men her er forsikringsselskapet inne i bildet.

Pipehatter

I fjor fikk TBS/seksjonseierne tilbud på pipehatter (montert for egen regning). Dette anbefales for å unngå vann ned i pipeløpene, og evt lekkasje inn i leiligheten. Flere har nå satt på pipehatter, så vi er bedre rustet for vær og vind, som det har vært mye av en periode.

Nye verandadører

I fjor fikk også TBS/seksjonseierne tilbud om utskifting av verandadørene (montert for egen regning). Det var 10 stk som skiftet sine verandadører. Det viste seg også at isoleringen rundt de gamle dørene var «lik null», noe som bl.a. forklarer den kalde trekken fra de gamle dørene. De nye dørene er i tillegg sikrere enn de gamle, siden de har tre bolter som går inn i dørkarmen. Egentlig burde alle skiftet dører, fordi dette er en del av bygningsmassen. Det vil nok fremtvinge seg et behov for at de resterende 13 også må skifte ilt nær fremtid. For at man skal kunne opprettholde full forsikring, plikter det også at seksjonseierne ivaretar sitt ansvar for vedlikehold.

Det mangler fortsatt takrenner rundt flere av verandaene i sameiet, noe som ble tatt opp/behandlet for flere år siden, at alle verandaer skal ha takrenner rundt/på alle tre sidene.

Ved større utbedringer som berører samtlige boenheter, som f.eks. utskifting vinduer, nye verandaer, panel, maling, svalganger/inngangspartier etc. gjøres dette via felles finansiering, siden det er en del av den store bygningsmassen og den planlagte vedlikeholdsplanen. Behovet forventes å være likt tidsmessig for samtlige. Dette er viktig ifht å ivareta bygningsmassen i sameiet, både ifht forsikring og verdi på boligmassen. Ved denne type store vedlikehold vil det være aktuelt å ta opp lån/finansiering, samt engasjere fagfolk til oppfølging av prosjektene.

Gatebelysning Trollstigen

Vi har ikke gitt opp mht gatebelysning oppover Trollstigen. Styret har nok en gang sendt mail til Frogn Kommune ifht at Trollstigen er en offentlig adkomst/ferdselsåre mellom Sogsti og Skorkeberg.

Men det er veldig vanskelig å få noe svar fra Frogn Kommune ifht det som er sagt om at kommunen skal ta ansvar også for belysning i private veier.

Det er Øyvind Brenden som har hatt ansvaret for dette prosjektet, men han har heller ikke fått noen respons fra kommunen.

Vi får dessverre ingen respons hos TUV. Dette er en fryktelig mørk trase, og i tillegg en utkjøring i Sogstiveien som er uoversiktlig. Vi vet Sogsti Terrasse også er veldig interessert i å få en løsning her.

Styrets funksjon i sameiet

Det anbefales ikke en total utskifting ved hvert valg, fordi man da kan risikere å miste kontinuiteten i styrets arbeid, - det er mange oppgaver som er løpende eller ikke avsluttet. Det nåværende styret kan, hvis ønskelig, helt eller delvis gjenvelges.

Styret mener uansett fortsatt at det er viktig at de som skal være med i styret i Tussefaret Boligsameie fortrinnsvis er boende eiere i sameiet, dette pga alle de praktiske oppgavene/gjøremålene styret utfører, samt for å kunne følge opp sameiet generelt. Det har vært økt behov for praktisk oppfølging.

Det nåværende styret har ifht disse oppgavene utført følgende:

- Innhentet tilbud på diverse prosjekter (vedlikehold, carporter, inngangsdører, verandadører, taksjekk, snømåking, strøing, kantstein, containerleie, grøntmann osv.)
- Oppfølging/administrasjon, både økonomisk og praktisk ifbm byggingen av carportene. I tillegg flere befaringer.
- Oppfølging/oppgradering samt videre planlegging av nødvendig vedlikehold. Møte/befaring med malerfirma og byggmester.
- Snømåking rundt søppelanlegget (dette må gjøres manuelt, og med en gang snøen kommer for at anlegget så langt det er mulig holdes isfritt, og det skal være mulig å få tømt/få opp containerne). NB! Dette er imidlertid en oppgave **ALLE** kan hjelpe til med. Snømåker står i redskapsboden, utenfor der må vi også måke manuelt.
- Søppelanlegget (kontakt med leverandør og FolloRen ved behov, også ifbm tømming av glassbeholderen, service av låsene (ordner det vi kan selv etter opplæring fra leverandør), utdeling/salg av brikker, vask av trommel for restavfall, utbedring av skader i lakk, bestille poser for restavfall m.m.
- Skifting av lyspærer i gatebelysningen (det utfører vi så snart vi får beskjed eller oppdager det. Spesialpærer er innkjøpt.)
- Bidrar ifbm grøntanlegget (slår kanter/plen ved behov, passer bed/fjerner ugress/vanner/planter nytt)
- Maling av gjerdet rundt grøntarealet ved søppelanlegg, grunning/maling av bod, prøver å holde orden i redskapsboden, oppfølging av leverandører.
- Oppfølging av henvendelser til styret



2795 Tussefaret Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT For deltakere på TBS årsmøte 2022

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

til å møte på årsmøtet 2022 i

Tussefaret Boligsameie, Drøbak

Drøbak,2022

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



EGNE NOTATER



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET