



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 631 094	3 597 981
Sum inntekter		3 631 094	3 597 981
Kostnader			
Lønnskostnad		110 093	112 489
Annen driftskostnad		2 047 387	2 335 721
Sum kostnader		2 157 480	2 448 210
Driftsresultat		1 473 614	1 149 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 950	3 323
Sum finansinntekter		2 950	3 323
Annen finanskostnad		159 549	211 944
Sum finanskostnader		159 549	211 944
Netto finans		-156 599	-208 621
Ordinært resultat før skattekostnad		1 317 015	941 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 317 015	941 150
Årsresultat		1 317 015	941 150
Totalresultat		1 317 015	941 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 317 015	941 150
Sum overføringer og disponeringer		1 317 015	941 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 243	14 290
Sum fordringer		2 243	14 290
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 392	636 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 392	636 263
Sum omløpsmidler		877 635	650 554
SUM EIENDELER		891 635	664 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 204 702	4 521 717
Sum opptjent egenkapital		-3 204 702	-4 521 717
Sum egenkapital		-3 204 702	-4 521 717
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 912 258	4 905 775
Sum annen langsiktig gjeld		3 912 258	4 905 775
Sum langsiktig gjeld		3 912 258	4 905 775
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		682	1 143
Leverandørgjeld		142 911	239 434
Skyldige offentlige avgifter			24
Annen kortsiktig gjeld		40 486	39 894
Sum kortsiktig gjeld		184 079	280 495
Sum gjeld		4 096 337	5 186 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 635	664 554



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 592400

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 631 094	3 597 981
Sum inntekter		3 631 094	3 597 981
Kostnader			
Lønnskostnad		110 093	112 489
Annen driftskostnad		2 047 387	2 335 721
Sum kostnader		2 157 480	2 448 210
Driftsresultat		1 473 614	1 149 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 950	3 323
Sum finansinntekter		2 950	3 323
Annen finanskostnad		159 549	211 944
Sum finanskostnader		159 549	211 944
Netto finans		-156 599	-208 621
Ordinært resultat før skattekostnad		1 317 015	941 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 317 015	941 150
Årsresultat		1 317 015	941 150
Totalresultat		1 317 015	941 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 317 015	941 150
Sum overføringer og disponeringer		1 317 015	941 150



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 243	14 290
Sum fordringer		2 243	14 290
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 392	636 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 392	636 263
Sum omløpsmidler		877 635	650 554
SUM EIENDELER		891 635	664 554
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 204 702	4 521 717



Sum opptjent egenkapital	-3 204 702	-4 521 717
Sum egenkapital	-3 204 702	-4 521 717
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 912 258	4 905 775
Sum annen langsiktig gjeld	3 912 258	4 905 775
Sum langsiktig gjeld	3 912 258	4 905 775
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	682	1 143
Leverandørgjeld	142 911	239 434
Skyldige offentlige avgifter		24
Annen kortsiktig gjeld	40 486	39 894
Sum kortsiktig gjeld	184 079	280 495
Sum gjeld	4 096 337	5 186 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	891 635	664 554



Organisasjonsnr: 982 820 499
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Tonsenhagen 16 S/E

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. juni 2021 kl. 19.00 i Tonsenhagen Velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tonsenhagen 16 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Digital deltakelse

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det være mulig å delta digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. Det digitale møtet starter etter at det fysiske årsmøtet er avsluttet.

Det er mulig å avgi sin stemme i 8 dager før møtet avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møtet er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Tonsenhagen 16 S/E avholdes
torsdag 24. juni 2021 kl. 19.00 i Tonsenhagen Velhus,
deretter digitalt i 8 dager på Vibbo.no.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensreglene om grilling
 - B) Hagegruppe
 - C) Vedlikeholdsplan
 - D) Trappevask
 - E) Søppelsjakter
 - F) Informasjonsdeling til seksjonseiere /Informasjonsplattform i Tonsen 16
 - G) Lån
 - H) Kjøp av fellesarealer
 - I) Pakkeboks
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.06.2021
Styret i Tonsenhagen 16 S/E

Betty Grønset Per Arne Larsen Mårten Olsen Grethe Sandmo

Hanne Nilsen Nygård for Jens Beckstrøm

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Betty Grønøset	Selvbyggerveien 92	2019 - 2021
Styremedlem	Per Arne Larsen	Selvbyggervn 86	2019 - 2021
Styremedlem	Mårten Olsen	Selvbyggerveien 86	2020 - 2022
Styremedlem	Grethe Sandmo	Selvbyggerveien 96	2020 - 2022
Styremedlem	Jens Beckstrøm	Selvbyggerveien 90	fratrådt
Varamedlem	Hanne Nilsen Nygård	Selvbyggerveien 92	2020 - 2021

Valgkomiteen

Helena Maria Kyllingstad	Selvbyggerveien 92
Knut Grunde Langtveit	Selvbyggerveien 100

Jens Beckstrøm flyttet fra sameiet i september 2020 og trådte ut av styret. Varamedlem Hanne Nilsen Nygård har fungert som styremedlem i hans fravær.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 16 S/E

Sameiet består av 80 seksjoner.

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

Selvbyggerveien 84 - 102

Gårds- og bruksnummer:

85 116

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.

Tonsenhagen 16 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styret 2020

Dette har vært et merkelig år får oss alle, masse nedstegning osv. Det har også vært tøft for oss i styret. Vi har stolt på dere, at dere har holdt avstand osv. Husk vi er totalt 80 leiligheter. Vi i styret har ikke fått vite om noen i vårt sameie har blitt smittet.

Takk til dere alle! Håper snart på bedre tider....

Styret har hatt 6 fysiske styremøter i året 2020, flere befaringer, telefonmøter og saksbehandling via e-post.

HMS-runden har vært gjennomført av HMS- ansvarlig Mårten Olsen og delvis styrets leder Betty Grønset.

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

Vaktmestertjeneste

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Thomas Ølstad og Øyvind ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiene i henhold til **vaktmesterinstruks**.

Vaktmestere kan kontaktes om nødvendig på telefon. Nummer og navn finnes på oppslagstavler i hver oppgang.

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Sameiets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Sameiet vårt har egen hjemmeside

Her finner du info om vårt sameie: Den gamle nettsiden www.tonsenhagen16.no vil ikke lengre bli oppdatert - vi i styret anbefaler i stedet at man bruker vibbo.no (eller app'en Vibbo), for sameiermøter og all annen info om din bolig.

Klager

Styret har mottatt og behandlet en klage på støy.

Dugnad

Mandag 10. mai 2021 kl 17.30 til 19.30 (Avlyst)

Vi må fortsatt forholde oss til smittevernreglene som gjelder.

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

Grøntområde

På grunn av coronaen fikk vi ikke avtale eller få gjort noe i stand med våre grøntarealer i 2020. Vi har nå inngått avtale med en ny gartner.

Nytt i år er at vi i styret har kjøpt inn nye krakker til hver oppgang. Disse må settes ut og tas inn hver høst av beboere i oppgangen.

Oppussing av oppgangene

Styret vedtok på siste styremøte og pusse opp oppgangene, vi skjønnte at dugnadsånden er ikke tilstede på slike ting. Nå er vi i god gang med oppussing i alle oppganger. Det løfter hele sameiet vårt.

Nøkkelbestilling til ytterdør og navneskilt på ringetablået, kan bestilles:

Vaktmester Thomas Ølstad tar i mot bestillinger på SMS eller telefon 920 94 004 for merkelapp til ringetablået eller bestilling av ytterdør nøkler. Husk å skrive inn alle numre som står på din nøkkel og hvor du bor.

Parkering på fellesområdene til Tonsenhagen/Rødberget- Ladestasjoner til EL-biler

Etter informasjon fra styret på e-post skulle nå alle ha mottatt hvor dere kan bestille oblater for både beboere og gjesteparkeringen på fellesområdene. Disse skal bestille via oss i styret. Vi minner også at det finnes ladestasjoner, som Oslo kommune har satt opp, nederst i Selvbyggerveien.

Renhold

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

Kildesortering

Styret henstiller alle til å kildesortere, nye poser kan hentes på KIWI. For papir og avis sortering finnes det en stor grønn container mellom Selvbyggerveien 90 og 92. Denne gjelder for vårt sameie. Skal legges i containere som står bak huset hvor megleren på Tonsenhagen torg holder til.

Søppelsjaktene

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

Innglassing av balkongene

Styret har fattet vedtak på at dersom det skal være solskjerming på innglassede balkonger, må disse ha likt utseende som vinduene, med grå fargede persiener.

Markiser - Utvendige persiener

Vi gjør også oppmerksom på at det **ikke** kan benyttes andre farger på markiseduken på etterbestillinger av markiser enn det som fra før er installert. Styret vet at Runes Markiser på Kjelsås, tror Markisemannen også kan levere riktige farger.

SMS-varsling og e-post varsling

Styret vil fortsatt 2021 kunne benytte seg av SMS-varsling og e-post til seksjonseierne som har samtykket at de vil motta dette ved å gi beskjed til OBOS Eiendomsforvaltning dette gjelder ved uhell, strømstans, vannstopp, sameiermøte ol.



Dette ligger i vårt verktøy som vår forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS) har utviklet nå på App'n VIBBO.

Vedlikeholdsplan og nye brannforskrifter i sameiet vårt

Ved gjennomgang på HMS-runden har vi sett at det er noen av beboerne som ikke har byttet ut sine entredører, flere har den opprinnelige døra fra år 1955.

Etter den nye sameieloven så er det sameiet som må dekke utskifting av dører, dette jobbes med i 2021. Dette øker kostnadene i Sameiet vårt.

For videre vedlikehold:

*Vask av søpplesjaktene,

*Isolasjon av rør i kjellere.

*Rydding av fellesarealer i kjeller og på loft.

*Rensing eller muligens sliping av trapper i oppgangene.

Større ting:

*skifte ut ytterdørene samt utskifting av kjellervinduer og kjellerdører.

Det vil bli laget en større vedlikeholdsplan på sikt.

Her kommer litt info om vedlikeholdsplikten vi har som seksjonseier

Den nye sameieloven § 32 er som følger for dere som eier seksjon:

Seksjonseierns plikt til å vedlikholde bruksenhentent

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr som vannklosset, varmtvannsbereder/radiatoere, badekar og vasker

c) apparater for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører og karmen

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde sluk og holde avløpsrørene åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendighet reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet ledd og tredje og fjerde ledd, men **ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører**

HMS-runde

Vi har gått gjennom alle oppganger og tatt stikkprøver.

Det ble oppdaget «privat» lagring i tavlerom. Dette er ikke tillatt!

På loftene skal det ikke lagres utstyr utenfor bodene.

Hold det ryddig i oppganger og trappeløp p.g.a. brann sikkerheten.

Og sjekk at brannslukkingsapparatet er i orden, det samme gjelder brannvarsler

Det er hengt opp branninstrukser i alle oppganger.

Fellesstyret på Tonsenhagen/Rødberget som vi i Tonsenhagen 16 er en del av.

Fellesstyret har 21 medlemmer som representerer styrene for de respektive boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget:

Selvbyggerveien 64-193, Rødbergveien 21-27, og 35-43, Ragna Nielsens vei 1-21,

Kristine Bonnevis vei 2-6 og Anna Rogstads vei.

Det er til sammen 958 leiligheter og 107 oppganger. Og med mange mål grønne friarealer rundt oss.



Tv og internett

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

Husordensreglene

Vi kom ikke helt i mål med grilling på fellesarealene på siste sameiermøte i 2019. Styret har kommet frem til at grilling kan skje på balkongen med gass eller elektrisk grill som kan benyttes dersom det ikke er sjananse **for naboer**. Dersom gassgrill benyttes **skal** gassbeholder oppbevares utendørs. Engangsgriller er strengt forbudt ute på fellesarealene rundt oss. Nå er det kommet felles grillplass ved badedammen. Se eget punkt i innkommende saker.

Naturlekeklass i skogholtet bak Selvbyggerveien 84 til 90

Denne lekeklassen ble dessverre nedstemt i styret i Tonsenhagen/Rødberget fellesstyret. De var redd for ansvaret og på sikkerheten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 3 631 094.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 157 480.

Dette er kr 489 720 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at grøntområdene ikke ble oppgradert i 2020. I tillegg var det vesentlig lavere energikostnader enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 317 015 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 693 556.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 1 650 000 for utskiftning av dører og vinduer og kr 100 000 til oppgradering av grøntområdene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 12 971. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 16 S/E.

Lån

Tonsenhagen 16 S/E hadde 3 lån i OBOS Banken ved årsskiftet. Alle lånene er annuitetslån med løpetid på 20 år og flytende rente. Rentesats pr. 31.12.20: 3,20 %. Det betales avdrag på lånene.

Ett av lånene ble nedbetalt i februar 2021.

Sameiet har i april 2021 tatt opp lån på kr 1 500 000. Lånet er et annuitetslån med løpetid på 15 år og flytende rente. Rentesats pr. 01.04.21: 3,12 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tonsenhagen 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T4ZHP-UPUYS-H7GB3-IOIEQ-7ODJ8-JVNGF



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 631 024	3 584 304	3 631 000	3 065 000
Andre inntekter	3	70	13 677	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 631 094	3 597 981	3 631 000	3 065 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 093	-15 489	-14 000	-14 382
Styrehonorar	5	-100 000	-97 000	-95 000	-102 000
Revisjonshonorar	6	-10 645	-10 470	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-152 420	-148 123	-155 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-19 323	-10 948	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-13 315	-96 058	-192 000	-1 872 000
Forsikringer		-193 755	-178 251	-194 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-503 592	-466 138	-504 000	-508 000
Kostnader sameie		-234 137	-215 915	-216 000	-216 000
Energi/fyring	10	-567 577	-846 653	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 082	-190 958	-195 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-184 542	-172 207	-216 200	-215 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 157 480	-2 448 210	-2 647 200	-4 331 882
DRIFTSRESULTAT		1 473 614	1 149 771	983 800	-1 266 882
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 950	3 323	0	0
Finanskostnader	13	-159 549	-211 944	-191 000	-120 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-156 599	-208 621	-191 000	-120 800
ÅRSRESULTAT		1 317 015	941 150	792 800	-1 387 682
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 317 015	941 150		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 243	14 291
Driftskonto OBOS-banken		571 998	334 323
Sparekonto OBOS-banken		303 394	301 940
SUM OMLØPSMIDLER		877 635	650 554
SUM EIENDELER		891 635	664 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 204 702	-4 521 717
SUM EGENKAPITAL		-3 204 702	-4 521 717
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 912 258	4 905 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 912 258	4 905 775
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 486	39 724
Leverandørgjeld		142 911	239 434
Skyldige offentlige avgifter		0	24
Påløpte renter		682	1 143
Annen kortsiktig gjeld		0	170
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 079	280 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 635	664 554
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar	18	387 663	533 579

Oslo, 07.06.2021

Styret i Boligsameiet Tonsenhagen 16

Betty Grønset /s/

Per Arne Larsen /s/

Mårten Olsen /s/

Grethe Sandmo /s/

Hanne Nilsen Nygård for Jens Beckstrøm /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 373 904
Lån	707 280
Balkonglån	436 560
Trappevask	113 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 631 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 007
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 093

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 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning på styremøte for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 645.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 433
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-19 323

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 075
Drift/vedlikehold VVS	-3 240
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 315

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-299 603
Renovasjonsavgift	-203 989
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-503 592

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 789
Fjernvarme	-514 788
SUM ENERGI / FYRING	-567 577

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 999
Driftsmateriell	-375
Lyspærer og sikringer	-6 857
Renhold ved firmaer	-144 240
Andre fremmede tjenester	-120
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Porto	-1 889
Kontingenter	-8 000



Bank- og kortgebyr	-3 562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 542

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 454
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 368
SUM FINANSINNTEKTER	2 950

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 774
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 450
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 322
OBOS-banken	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-159 549

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Opprinnelig 2001	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	9 139 290
Nedbetalt i år	735 543
	-125 167

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2001	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 025 425	
Nedbetalt i år	85 745	
		-88 830

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	629 510	
Nedbetalt i år	172 229	
		-3 698 261

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 912 258
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

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

NOTE: 18**KOSTNADER SAMEIE/ GARANTIANSVAR**

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

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

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

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



INNKOMNE FORSLAG

Saker fra styret

J) Husordensreglene om grilling

Forslag til vedtak:

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkongen og på sameiets fellesarealer, unntatt foran blokkene.

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere innendørs. Dette gjelder også kjeller og loft. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill/engangsgrill på balkongen og på sameiets fellesarealer.

K) Hagegruppe

Styret etterlyser beboere med grønne fingre som har lyst til å danne en hagegruppe som skal ha ansvar for vedlikehold av de nye bedene våre.

Forslag til vedtak:

Ta kontakt med styret hvis du har lyst til å bidra til et hyggelig utemiljø i sameiet vårt.

På vegne av Selvbyggerveien 94 v/ Vegard Dompidal ønskes følgende saker behandlet av årsmøte 2021:

C) Vedlikeholdsplan

Finnes det en konkret vedlikeholdsplan til hele sameiet? Dersom det ikke foreligger, ønsker vi at dette opprettes. Denne planen kan oppdateres underveis, og som distribueres ut til beboerne årlig.

I den forbindelse har vi et spørsmål tilknyttet bytting av inngangsdører. Det ble tidligere i våres nevnt at dette skulle gjøres innen kort tid. Nå har vi fått beskjed fra en i styret at dette ikke skal gjøres, heller ikke dører til loftsboder. Hvorfor gjøres ikke dette?

Forslag til vedtak:

Styret oppdaterer tidligere vedlikeholdsplan. Denne legges ut i Vibbo når den er ferdig utarbeidet.

D) Trappevask

Firmaet som utfører vasking av fellesarealene, gjør ikke en tilfredsstillende jobb. Det er ofte episoder hvor vasking overhodet ikke forekommer, at bare deler av oppgangen vaskes, søppel kastes rett utenfor inngangen på gresset, osv. Dette har vært et vedvarende problem. Etter oppussing er det i tillegg til dette allerede kommet skader etter vask i oppgangen i S94. Vi ønsker derfor å bytte vaskefirma. I den forbindelse ønsker vi også å få en vaskeavtale av dørmatter.



Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud fra andre vaskefirma for å undersøke muligheten for å bytte firma. Dersom bytting av firma ikke er aktuelt, utarbeider styret klarere retningslinjer til dagens vaskefirma.

E) Sjøpelsjakter

Sjøpelsrommet er til stor sjenanse for beboerne. Rommet lukter sterkt, og dette sprer seg ofte til oppgangen. Det vaskes svært sjeldent. I tillegg skaper det støy for sameierne som bor i første etasje når det kastes søppel til alle døgnets tider. Derfor ønsker vi at lukene lukkes fysisk, og at søppel må kastes direkte i søppelrom. I den forbindelse må både sjakt og søppelrom vaskes ordentlig. Sjøpelsrom må deretter vaskes med jevne mellomrom, for å forhindre lukt. Slik vil vi minske både lukt- og støyproblemer.

Forslag til vedtak:

Styret vil ikke anbefale dette dersom ikke alle i oppgang nr. 94 er enig. Styret henstiller alle beboere til å ikke fylle posene for fulle, evt bruke dobbel grønn pose og knyte alle poser med avfall med to knuter.

F) Informasjonsdeling til seksjonseiere /Informasjonsplattform i Tonsen 16

Det gis ut lite informasjon om hva som har blitt gjort og hva som skal gjøres, samt begrunnelsen for dette. Dette gjør det vanskelig for seksjonseiere og holde seg oppdatert. Dette gir også mer jobb til styre som må svare på enkelt-eposter ofte.

Forslag til vedtak:

Styret legger ut aktuell informasjon på Vibbo slik at beboere kan gå inn der og holde seg oppdatert.

G) Lån

Ønsker at styret undersøker muligheten for reforhandling av rente på de gjenværende lånene.

Forslag til vedtak:

Styret har ved flere anledninger sjekket med flere banker, men de vil ikke gå lavere enn den renten OBOS-banken tilbyr. OBOS-banken setter ned lånerenten fra og med den 5. juni 2021.

H) Kjøp av fellesarealer

Mats Løv i Selvbyggerveien 94 ønsker å fremme forslag om at det gis mulighet for seksjonseiere til å kjøpe deler av sameiets fellesarealer.

Personlig søker jeg nå om lov til å kjøpe fellesboden under min leilighet slik at den kan utvides ned.

Jeg har vært i kontakt med en megler som mener dette er meget attraktivt å gjøre i området og at det er flere og flere som åpner for muligheten for dette da det skaper et mer attraktivt bomiljø og gjør at sameiet blir mer attraktivt for andre kjøpere.

Det vil også gi mulighet for at sameiet får tilført frisk kapital slik at vedlikehold og fordringer kan betales ned hurtigere og vi vil få bedre og mer oppdatert

infrastruktur. Jeg har søkt om det samme i 2019, alle dokumenter vedlagt da, benyttes på samme måte, nå.

Forslag til vedtak:

Det stemmes over om det skal være anledning for seksjonseiere til å kjøpe fellesarealer i sameiet generelt.

I) Pakkeboks

Anne Lise Fernlaug Gundal i Selvbyggerveien 98 har en sak som ønskes behandlet på årsmøte i Tonsenhagen 16.

Om å få pakkeboks; en selvbetjent løsning for pakkeutlevering.

Stemme over å få pakkeboks på eiendommen som kan benyttes av alle i sameie.

Ingen kostnader da det er Posten står for dette. Det er gratis.

Informasjon om løsningen finnes her:

<https://www.posten.no/pakkeboks-soknad>.

<https://www.posten.no/motta/hente-selv/pakkeboks>

Litt info: Pakkeboks på din eiendom – det koster ingen ting, kun litt plass

Pakkeboks er en selvbetjent løsning for pakkeutlevering. De er døgnåpne, står utendørs og lukene åpnes enkelt med Bluetooth gjennom Posten-appen som lastes ned på telefonen.

Hvor kan den stå?

En Pakkeboks er enkel å sette på plass og/eller flytte, tar lite plass og krever ikke strøm- eller nettilgang. Det er allikevel noen føringer til hvor den kan plasseres:

Pakkeboksen må være synlig, både for pakkemottaker og bud. Det betyr at den bør stå et sted der folk ferdes, som har en relativ grad av belysning på kvelds- og nattestid.

- Det må være mulig for budet å parkere i nærheten og levere pakker i boksen, og enkelt for pakkemottakeren å hente pakker. Det er derfor ønskelig at det ikke er noen hindringer foran pakkeboksen, at den står i relativ nærhet til bilvei/parkeringsplass.
- Budet og pakkemottakeren må ha trappefri adkomst til boksen.
- Pakkeboksen kan rettes opp med kiler, den trenger derfor ikke at underlaget er helt rett.

Hvorfor skal du ha en pakkeboks på din eiendom?

Mer enn 70% av netthandelspakkene i Norge leveres gjennom Postens nettverk. Det er ganske mange pakker, og det betyr at de aller fleste av de som handler på nett, kan velge å få pakkene sine til en pakkeboks.

Enten du er bestyrer av et borettslag, eier av en kjøpesenterkjede, kjøpmann eller har en liten kafé på hjørnet, så er pakkeboks en ekstra service som gjør deg mer attraktiv for dine brukere. Du hjelper dem med å spare tid i hverdagen. For beboere gir det verdi å slippe å gå på eller kjøre langt for å hente pakkene de handler på nett, og for kommersielle aktører vil pakkeboksen bidra til å tiltrekke seg flere besøkende.



På sikt vil det også bli lagt til rette for at andre logistikkaktører enn Posten skal kunne levere pakker i pakkeboksene. Denne løsningen legger til rette for mer bærekraftig netthandel og pakkelevering da den gjør at én pakkemottaker kan hente pakkene sine på samme sted, og slipper å reise flere steder.

Det er enkelt for deg å ha en pakkeboks stående

- Det koster ingenting.
- Posten tar seg av det praktiske, som installasjon, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.
- Du kan selv velge hvor mye plass du ønsker at pakkeboksene skal ta, da løsningen er modulbasert og én modul kun er én meter bred, to meter høy og 60 cm dyp.
Merk: Vi foretrekker områder med plass til to eller flere moduler.
- Pakkeboksen trenger ikke strøm- eller nettilgang.

Skjema for å søke finnes på denne linken: <https://www.posten.no/pakkeboks-soknad>

Forslag til vedtak:

Styret oversender saken til Sameiet Tonsenhagen/Rødberget. Dette kan gjelde flere av sameiene på Tonsenhagen, som er tilknyttet dette sameiet som forvalter fellesarealene våre.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Betty Grønset Selvbyggerveien 92

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Per Arne Larsen Selvbyggerveien 86

Einar Angel Eilertsen Selvbyggerveien 90

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mårten Olsen Selvbyggerveien 86

Grethe Sandmo Selvbyggerveien 96

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Helena Kyllingstad Selvbyggerveien 92

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Knut Grunde Langtveit Selvbyggerveien 100

Informasjon:

- Skriftlig informasjon om valget, med angitt frist for å foreslå kandidat eller melde seg som kandidat, har vært hengt opp i samtlige inngangspartier i sameiet.
- Personene som innstilles har muntlig eller skriftlig akseptert å stille som kandidater til de respektive vervene de er innstilt til.
- Det har så langt ikke kommet inn forslag på flere kandidater til neste års valgkomité.
- Ingen andre kandidater enn de som er foreslått i innstillingen har så langt meldt seg eller blitt foreslått i prosessen.

Med vennlig hilsen

Valgkomitéen
Helena Kyllingstad og Knut Grunde Langtveit

Annen 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.

Vaktmester

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmesterne ivaretar den daglige drift, det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til vaktmesterinstruks. Vaktmestere kan kontaktes på telefon.

Sameiet Tonsenhagen/Rødberget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Sameiets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov

Renhold

Sameiet har avtale med Norsk-Vask Rengjøringsbyrå AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597918. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tonsenhagen 16 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

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



OBOS Prosjekt AS

Pb 6666 St.Olavs pl.
0129 OSLO
Tlf: 22 86 55 00

BESØKSADRESSE:
Ulvenveien 82 E
0581 OSLO

Hjemmeside: www.obosprosjekt.no

NOTAT

Til : Betty Grønset: Betty@obos.no,
Kopi : Per Arne Larsen: plarsen@gmail.no, Mårten Olsen
morten.olsen@renault.no, Hilde Simso: hilde.simso@obos.no
Fra : OBOS Prosjekt A/S
Dato : 29.01.2020
Sider : 1 av 3

S-5133 Vurdering av mulig bruksendring av kjellerrom

Selvbyggerveien 94

OPPDRA

OBOS Prosjekt AS v/Johnny Derås har av Tonsenhagen 16 S/E v/Betty Grønset fått i oppdrag å vurdere mulig bruksendring av kjellerrom i Selvbyggerveien 94.

FORUTSETNINGER

En seksjonseier ønsker å kjøpe et kjellerrom beliggende under hans leilighet og inntil inngang i Selvbyggerveien nr. 94, for innlemmelse i sin leilighet.

OPPLYSNINGER

Sameiet opplyser:

Det aktuelle bygget ble drenert i ca. år 2000.

OBOS Prosjekt As opplyser:

OBOS Prosjekt AS er ikke forevist seksjonseiers søknad om å kjøpe kjellerrom.

BEFARING

Følgende var tilstede på befaringen den 21.11.2019: Sameiet v/Per Arne Larsen, Mårten Olsen og OBOS Prosjekt As v/Johnny Derås.

Momenter som etter OBOS Prosjekts vurdering bør vurderes ved en ev. bruksendring av det aktuelle kjeller-rommet:

- Tilstand på felles infrastruktur som: vann og avløp, fasade og drenering.
- Hva arealet skal benyttes til/type rom/våtrom?
- Inntektsmulighet for sameiet
- Juridiske og etisk side av saken i forhold til at tiltaket ikke kan tilbys alle beboerne
- Brukbarhet inkludert varmeisolasjon i gulv
- Ventilasjonsforhold i ombygget og opprinnelig del etter ombygging
- Lysforhold i ny del
- Ev. behov for fravikelser til Plan og bygningslovens Teknisk forskrift
- Søknadsplikt
- Kvalitetssikring
- Branntekniske kvaliteter
- Husleiekonsekvens



Kjeller-rom besiktiget ble målt til ca. 5,25 meter x 3,80 meter. Rommet har to dører; en ut og en inn mot felles gang. Det ble ikke funnet merke som viser at dørene er brannklassifisert og dørene fremstår som fra byggetiden. Det ble i rommet registrert 3 stk. åpningsbare vinduer i yttervegg som måler ca. 800 x 800 mm. Fri høyde i rommet målte 2,25 meter og taket er innvendig isolert med ca. 25mm plastisolasjon!

Rommet er ikke ventilert, men oppleves på befaringstidspunktet som tørt.

Det er ytterligere et kjeller-rom inntil aktuelle kjeller-rom og dette måler ca. 3,65meter x 7,45meter. Rommet er i dag benyttet til sykkelbod med egen inngang og er tilsynelatende egnet for sitt formål.

VURDERING

- Ved å legge til kjellerrom som eksempelvis soverom med tilknytning til overliggende leilighet, vil det ikke bli vesentlig endret belastning på vann og avløp eller ventilasjon. Imidlertid er dette forhold som etter OBOS Prosjekts vurdering må vurderes av prosjekterende og søker til tiltaket. Plastisolasjon kan ikke benyttes uten tildekking i aktuelle himling. Det er derfor viktig at andelseier sender søknad til styret som beskriver plan for bruk av dette og hvordan det er tenkt tilsluttet øvrig leilighet.
- Drenering av bygget er en viktig del av byggets og rommets fuktsikring. Dersom en vil oppnå større romhøyde ved å senke gulvet i rommet, vil det være behov for kontroll av og ev. omgjøring av drening på hele husets lengde.
- Et salg av det aktuelle rommet vil kunne gi et bidrag til sameiet som kan benyttes til vedlikehold for alle beboere. Inntekten fra salget kan fort tapes dersom kontrollregimet ved slik utbygging ikke er tilstrekkelig og store avvik må feilrettes.
- En beslutning om salg av felles eid del av sameiet skal iht. «Lov om sameier» besluttet av sameiermøtet. Forsalget trenger minst simpelt flertall for å kunne realiseres. Sameiets vedtekter må vurderes i forhold til om det er lagt inn spesielle betingelser for å selge aktuelle del av sameiets fellesareal.

Beboere vil kanskje oppleve det som urettferdig at kun et fåtall av beboerne kan få muligheten til å utvide sin leilighet på denne måten. En konsultasjon med jurist vil kunne belyse nye sider av saken i denne sammenheng.

- Plan og bygningslovens Tekniske forskrift stiller krav til «brukbarhet» ved byggearbeider omfattet av loven, noe som innebærer av rom i tiltak skal ha visse kvaliteter. Bruksendring av aktuelle kjellerlokale er søknadspiktig. Byggetekniske kvaliteter kan være lysmengde-innslipp, utsyn fra rom for varig opphold og ventilasjon i forhold til forventet bruk iht. preakseopterte ytelser samt varmeisolasjon i klimaskillere.
- Ventilasjon i søkers bolig er såkalt naturlig oppdriftsventilasjon. I den ombygde leiligheten må ny ventilasjonssituasjon beskrives av tiltakets prosjektering. Dersom kjellerrommet skal innlemmes i opprinnelig bolig med internt trapp, vil det kunne være tilstrekkelig å slippe inn tilluft via ventiler i yttervegg i kjeller-rommet.
- Dersom kjeller-rommet er tenkt utført med egen inngang og være avstengt fra ovenforliggende leilighet, stiller det andre krav til rommets utforming. Det vil bla. bli stilt krav til egen adresse for boligen, branntekniske kvaliteter og til oppdatering av husets brannkonsept.



- Eksisterende vinduer i rommet er etter OBOS Prosjekts vurdering gir tilfredsstillende lysinnslipp til rom for varig opphold og er egnet som fluktvei.
- Oslo Kommune har laget en veileder som beskriver krav til «tiltak i eksisterende bygg». Ifølge denne kan kommunen fravike krav i gjeldene Teknisk forskrift. Slike fravikelser skal likevel opplyses ved byggesøknaden. Om ikke vil alle tekniske krav til tiltaket i utgangspunktet være gjeldende.
- Endret bruk av innvendinger arealer er iht. Plan og bygningslovens «byggesaks forskriften» søknadspliktig.
- Ombygging av kjellerareal er ikke stort i arealmessig forstand, men er etter OBOS Prosjekts vurdering -like omfattende og kompleks som å bygge et lite hus. Vi anbefaler derfor at sameiet engasjerer et firma til å bistå med å kvalitetssikre arbeidene. Slik kvalitetssikring kan eksempelvis være oppstartsmøte for å kartlegge hvorvidt prosjektering er tilfredsstillende samt å bekjentgjøre ønskede fasekontroller og omfang. Sameiets eksterne kvalitetssikring bør avsluttes med en ferdigbefaring sammen med entreprenør når utbygger melder arbeidene ferdigstilt.
- Branntekniske kvaliteter må dokumenteres hva gjelder, åpning i brannskiller (etasjeskiller), kvalitet på omsluttende vegger og dører. Boligselskapet vil få et utvidet boligareal og myndighetene vil som ledd i saken -kreve at det utformes en «som bygget» tegning som kan nyttes ved utarbeidelse av revidert brann og rømningsplan. Dette medfører normalt at brannkonsulent må engasjeres. Kostnad for dette bør etter OBOS Prosjekts vurdering, pålegges utbygger.

Etter OBOS Prosjekts vurdering bør en utarbeide en oversikt på fremtidig behov for kjellerboder for felles benyttelse i sameiet. Det finnes eksempelvis gode maler på hvor mange sykkelplasser som trengs i et boligselskap. Disse bør benyttes i sameiets arbeid for å kartlegge om nødvendig areal fortsatt er tilgjengelig etter en ev. utbygging av kjellerrom.

Ifølge Futurebuilts veileder «Sykkelvenlige bygg og veileder» bør det være minst 35 sykler pr. 1000 kvm. Bruksareal. 10% av plassene bør være tilrettelagt for såkalte lastesykler (brede og lange sykler). For andre tips til oppgradering av sykkelrom, viser vi til Oslo Kommunes «Guide for god sykkelparkering for borettslag og sameier».

Etter OBOS Prosjekts vurdering er det mange ulike bruksområder for fellesarealer som ikke lenger benyttes til sitt tiltenkte formål. Fellesvaskerier er ett slikt areal som ofte blir omdisponert til felleskapets benyttelse. Etter det vi kjenner til har sameiet et stort vaskeri på eiendommen. En kan med fordel se på alle slike fellesrom ved vurdering om fremtidig disposisjon av fellesrom.

I forbindelse med salg av del av fellesareal, bør det utarbeides en omfattende avtale mellom sameier og sameiet om byggesaksprosess og om fremtidig ansvar. OBOS Prosjekt kan bistå med forslag til utforming av slik avtale. Avtalen bør kvalitetssikres og eventuelt ferdigstilles av en jurist.

OBOS Prosjekt AS


Johnny Derås
Byggeteknisk rådgiver

PA5133 Tonsenhagen 16 SEMulig bruksendring av kjeller3.02 Vurderer konsekvenser av ev. bruksendring-1.doc
Godkjent av: REDCOM 01.03.2010



5133 Tonsenhagen 16

HUSORDENSREGLER

Sist revidert 4. mars 2008 FOR BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 16

Det å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Noen er interesserte i ro og fred, mens andre har stikk motsatte interesser.

Alle er vel interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være med på å sikre sameierne ro, orde og hygge i hjemmet.

Hver oppgang skal ha en tillitsvalgt som velges på oppgangsmøte i april/mai. Den tillitsvalgte sitt navn meldes omgående til styret. Dette tillitsvervet bør gå på omgang.

YTRE ORDEN

1. I trapper, fellesrom og friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. settes i fellesrom eller egen kjellerbod. Moped og motorsykler skal ikke settes i blokkenes fellesrom eller kjellerbod.
2. I kjeller og trappeoppganger er leiking og unødvendig opphold ikke tillatt.
3. Trappene bør vaskes 2 ganger i uken og vinduer i trappeoppgang 1 gang pr. måned. Hovedrengjøring av trappeoppgangene foretas etter avtale mellom sameierne i hver enkelt oppgang. (Se vaskeliste).
4. Parkering foran stikkveiene er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer.
5. All søppel pakkes godt inn, surres eller tapes før det kastes i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom sjakten. Luken skal lukkes tett til etter bruk.
6. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til blokkene.
7. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller verandaer. Vennligst benytt anviste tørkeplasser og bankestativ. Tørking og lufting av tøy på verandaer foretas under rekkverk høyde. Tøy som det drypper av, må ikke henges i kjeller eller på loft. Den som benytter fellesvaskeriet plikter å sette seg inn i reglene.
8. Bruk av bart lys i kjeller og på loft er forbudt. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres sameiet eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpen natten over, heller ikke i regn og blåst.

Side 1 av 2



5133 Tonsenhagen 16

9. Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Fotballsparking foran blokkene er ikke tillatt. Ingen har lov til å kappe ned trær uten oppgang - sameiernes samtykke og styrets godkjenning. Se datoliste i oppgangen for plenklipping og vanning. Husk vannings restriksjonene. Ved fravær - også i ferien - må det avtales med stedfortreder.

0. Vi gjør også oppmerksom på at det **ikke** kan benyttes andre farger på markiseduken på etterbestillinger av markiser enn det som fra før er installert.

11. Ved utskifting av vinduer skal alle sprossene monteres, slik at fasaden ikke forandres.

12.

Det er ikke tillatt med tak-, vegg- eller vindusmonterte antenneanlegg. Det tillates kun å sette opp parabol el. lign antenner inne på egen balkong og ikke over rekkverkshøyde.

Parabol- eller andre antenneanlegg skal ikke plasseres slik at det er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Ved eventuell montering må det ikke bores i balkonggulvet da membranen vil bli skadet.

INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien.

2. Ingen må skaffe dyr uten å innhente tillatelsen fra naboene i oppgangen (allergi m.m.).

3. Det må ikke drives musikkøvelser i mer enn 3 timer daglig, og ikke i tiden fra kl. 17.00 til kl. 18.00 og etter kl. 22.00. Sangundervisning er ikke tillatt uten at naboene i oppgangen har gitt tillatelse.

4. Det henstilles til beboerne å vise hensyn til naboene i tiden mellom kl. 23.00 til kl. 06.00. Selskaper som varer utover natten, bør foregå i former som ikke forstyrrer naboene. Videre henstilles at banking og snekring, såvel i hobbyrom som i leilighetene, bør unngås mellom kl. 17.00 og kl. 18.00, og etter kl. 22.00.

5. Vis hensyn ved bruk av badet mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Husk at all form for vanttapping høres gjennom hele blokken.

6. Det er ikke tillatt å grille eller drive lignende aktiviteter på balkonger og på sameiets øvrige eiendom.

Alle er forpliktet til å etterkomme husordensreglene. Forsømmelser og misbruk meldes til styret. Brudd på disse husordensregler anses som vesentlig ulempe for bomiljøet og kan medføre alvorlige konsekvenser for sameieren (konf. vedtektenes § 15).

Side 2 av 2



Sameiet Tonsenhagen 16

VEDTEKTER

for

Sameiet Tonsenhagen 16 org. nr. 982 820 499

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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



Sameiet Tonsenhagen 16

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



Sameiet Tonsenhagen 16

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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



Sameiet Tønsenhagen 16

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



Sameiet Tonsenhagen 16

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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



Sameiet Tonsenhagen 16

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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



Sameiet Tonsenhagen 16

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

fellesskap. 8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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



Sameiet Tonsenhagen 16

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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



Sameiet Tonsenhagen 16

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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



Sameiet Tonsenhagen 16

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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



Sameiet Tonsenhagen 16

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

9-3 Forsikring

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

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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



Sameiet Tonsenhagen 16

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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

10-5 Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget

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

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