

Årsmøte 2022

Sameiet Tonsenhagen 14

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1064>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kuldebroen i leilighetene, vurdere tiltak
6. Endring av lyssystem i sykkelboden
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 14

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kristin Mork Hamre og Stefan Gulbrandsen velges til protokollvitner.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no 14.03.22.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til kr. 75 000.

Sak 5

Kuldebroen i leilighetene, vurdere tiltak

Forslag fremmet av:

Vidar Husby og Inga Sætre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere i sameiet. Vi ønsker å ta opp følgende på årsmøtet:

Det viser seg at balkongdekket er direkte forbundet med betongen under stuegulvet i leilighetene i blokka. Det skaper en effektiv kuldebro som transporterer kulde utenfra og inn til sokkelesten. Uavhengig om man opplever gulvet som kaldt eller ikke, så vil kuldebroen bidra til varmetap og drive opp fyringsbehovet – og fyringskostnadene for oss som bor her.

I disse dager er dette ikke bare et spørsmål om komfortabel temperatur, men vi er forespeilet ekstraordinære fyringskostnader.

Hvordan ble vi oppmerksomme på dette? I forbindelse med kommende oppussing så har vi hatt noen arkitekter og entreprenører på befaring her hos oss de siste månedene. Vi har også maillet med sivilingeniør i Glava og en annen isolasjonsrådgiver i Rockwool, og forelagt dem tegninger av husets konstruksjon. Alle sier det samme, uavhengig av hverandre: Vi har en kuldebro her. De forteller også at det ikke er så vanskelig, det er snakk om en enkel operasjon på over- og undersiden av betongdekket på balkongen.

Vi foreslår at styret ser på tiltak for å avhjelpe kuldebroen, innhenter tilbud for utførelse, og vurderer å sette tiltakene ut i live.

Legger ved en tegning av kuldebroen som går fra balkongene våre til stuegulvene våre, og en utskrift av en av mailkorrespondansene vi hadde med Glava. Som sagt er dette bare en av kildene her.

Styrets innstilling

Styret er positive til sakens forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Styret ser på tiltak for å avhjelpe kuldebroen, innhenter tilbud på utførelse, og vurderer å sette tiltakene ut i live.

Vedlegg

2. Vedlegg 1 sak 1.pdf

3. Vedlegg 2 sak 1.pdf

Sak 6

Endring av lyssystem i sykkelboden

Forslag fremmet av:

Inga H. Sætre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sykkel-boden er det flere lysbrytere, slik at man må gå en stund i mørket etter at man har skrudd lyset av. Derfor blir lyset ofte stående på etter at folk har gått ut av rommet. Forslaget går ut på å skaffe et mer brukervennlig system med lysbrytere. Gjerne med bevegelses-sensor eller tidsbegrenset bryter for å unngå dette.

Styrets innstilling

Styret er positive til sakens forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Styret ser på løsninger for å endre lyssystemet i sykkelboden.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Mork Hamre
- Sigrid N. Ilje

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tommy Rusten
-

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det innstilles Vidar M. Husby og Turhan Markussen til valgkomiteen frem til ordinært årsmøte i 2023.

Forslag til vedtak

Vidar M. Husby og Turhan Markussen velges til valgkomiteen for 1 år.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Ryggvik	2021-2023
Styremedlem	Elliot Robert A Engeseth	2021-2023
Styremedlem	Sigrid Elise N Ilje	2020-2022
Varamedlem	Kristin Mork Hamre	2021-2022
Varamedlem	Turhan Ali D Markussen	2021-2022

Valgkomiteen

Elliot Robert A Engeseth	2021-2022
Turhan Ali D Markussen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 14

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437140, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragna Nielsens Vei 11
Ragna Nielsens Vei 13
Ragna Nielsens Vei 15

Gårds- og bruksnummer:
85 137

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

Sameiet Tonsenhagen 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Avholdt 6 styremøter.

Gjennomført dugnad for uteområder.

Malt kjellerrom på dugnad.

Oppfølging av nytt digitalt vaskeri-system.

Innsamling av kjemisk og EE-avfall.

Oppgradert varmtvanns-anlegget samt kontroll av fyrrommet.

Tetting av taklekkasje samt sjekk av takstein.

Deltatt på møter i fellesstyret.

Bistått beboerne etter beste evne.

På fjorårets årsmøte ble det flertall for å sette opp en bom på stikkveien, på linje med vestenden av blokka. I tillegg måtte det godkjennes av fellesstyret. Den godkjenningen fikk vi sent på høsten, så derfor utsatte vi monteringen til sommerhalvåret.

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 1 005 980**. Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 744 420**.

Resultat

Årets resultat på **kr 131 632** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 539 413**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Til drift og vedlikehold er det budsjettetert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Til drift/vedlikehold utvendig anlegg er det budsjettetert med ekstra kr. 35 000 til oppgradering av uteområdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med en relativt stor økning i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettetert til kr. 95 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 14.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 14 har lån i OBOS- banken. 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 foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 14.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7FDM4-TL2M4-4E50G-A5SP5-5SXZ6-D158I

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 09:46:23 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

SAMEIET TONSENHAGEN 14
ORG.NR. 975 437 140, KUNDENR. 1064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 005 180	1 005 180	1 005 000	1 035 000
Andre inntekter	3	800	20 683	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 005 980	1 025 863	1 005 000	1 035 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-7 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	-24 517	-24 517	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 665	-7 331	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-44 835	-43 655	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-3 773	-128	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-84 144	-107 572	-98 000	-158 000
Forsikringer		-87 206	-81 462	-88 000	-95 000
Kommunale avgifter	9	-190 851	-176 972	-179 000	-200 000
Kostnader sameie		-107 792	-78 648	-72 000	-85 000
Energi/fyring		-12 600	-6 674	-17 000	-34 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 696	-50 425	-52 000	-54 000
Andre driftskostnader	10	-45 766	-45 694	-58 900	-55 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-744 420	-705 652	-715 475	-829 475
DRIFTSRESULTAT		261 561	320 211	289 525	205 525
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 435	7 585	0	0
Finanskostnader	12	-133 364	-149 762	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-129 929	-142 177	0	0
ÅRSRESULTAT		131 632	178 034	289 525	205 525
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		131 632	178 034		

SAMEIET TONSENHAGEN 14
ORG.NR. 975 437 140, KUNDENR. 1064

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	73 550	98 067
Aksjer og andeler	14	4 200	4 200
SUM ANLEGGSMIDLER		77 750	102 267
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		64	151
Energiavregning	17	22 202	0
Driftskonto OBOS-banken		99 300	129 567
Sparekonto OBOS-banken		1 504 496	1 501 242
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 063	1 630 961
SUM EIENDELER		1 703 813	1 733 228
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 159 496	-2 291 128
SUM EGENKAPITAL		-2 159 496	-2 291 128
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 776 660	3 884 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 776 660	3 884 011
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 665	8 864
Leverandørgjeld		63 230	26 455
Påløpte renter		755	733
Energiavregning		0	81 758
Annen kortsiktig gjeld		0	22 535
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 650	140 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 703 813	1 733 228
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	793 688	387 663

Oslo, 10.3.2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 14

Terje Ryggvik /s/

Elliot Robert A Engeseth /s/

Sigrid Elise N Ilje /s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 003 500
Fryseboks	1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 005 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 773
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 773
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 329
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-26 560
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-21 486
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 935
-----------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-1 835
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 144
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-116 436
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-74 415
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 851
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 116
-----------	--------

Lyspærer og sikringer	-510
-----------------------	------

Renhold ved firmaer	-35 785
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-129
--------------------------	------

Trykksaker	-379
------------	------

Andre kontorkostnader	-74
-----------------------	-----

Porto	-481
-------	------

Kontingenter	-2 400
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 813
--------------------	--------

Velferdskostnader	-79
-------------------	-----

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 766
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINNTEKTER	3 435

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 364
SUM FINANSKOSTNADER	-133 364

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	122 584	
Avskrevet tidligere	-24 517	
Avskrevet i år	-24 517	
		73 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		73 550
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 517

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 24. Pålydende: 175. Balanseført verdi: kr 4 200.

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 437 000	
Nedbetalt tidligere	552 989	
Nedbetalt i år	107 351	
		-3 776 660
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 776 660

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-155 520
SUM INNETEKTER		-155 520

KOSTNADER

Fjernvarme		177 722
SUM KOSTNADER		177 722

SUM ENERGIAVREGNING		22 202
----------------------------	--	---------------

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

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

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/KOSTNADER SAMEIE**

Selskapet eier 2,797% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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.

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

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654832. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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. Sameiet Tonsenhagen 14 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Sameiet Tonsenhagen 14 er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 14 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

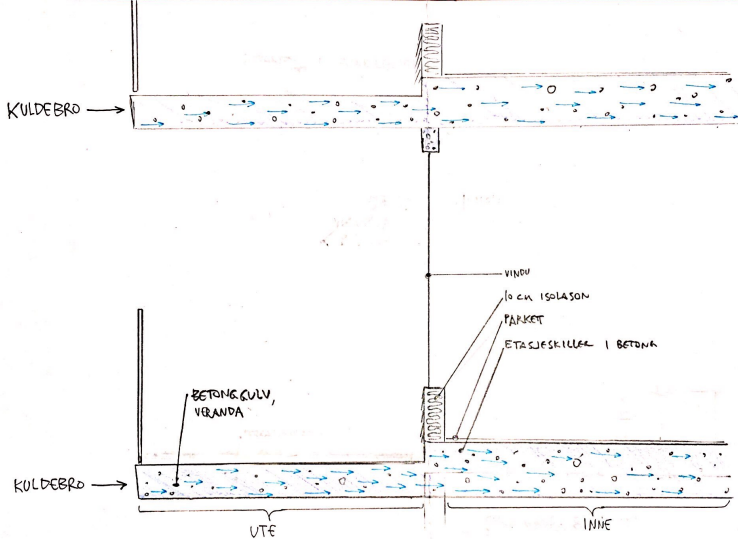
Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017		<ul style="list-style-type: none"> - Ventilasjonsrens - Hafslund installert nye strømmålere
2015		<ul style="list-style-type: none"> - Bytte av målere på radiatorer og varmtvann. Doprimo III radio er installert på radiatorene og DomaquaRm på varmtvann. - Montert stoppekraner på bad. - Oppgradering av uteareal. Fjernet gamle busker. Lagt ned duk og pukk langs alle yttervegger. Plantet Rhododendron langs nordsiden og etablert ny plen. Bærbusker, bed og plantekasser på hagesiden.
2014	fasade rehabilitering	<ul style="list-style-type: none"> - Etterisolering - Bytte av vinduer/balkongdører i flere av seksjonene - Nye tak over inngangsparti - Malt tak og vegger på balkongene - Malt grunnmur - Montert snøfangere på tak - Erstattet utekraner
2007 - 2007	Diverse rehabilitering	<p>Følgende rehabilitering ble gjennomført høsten 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppussing av trappeoppganger - Sparkling, flekking og maling av vegger - Flislegging av trapper og trappeavsatser - Maling av rekkverk og innside kjellerdør - Utbedring av rør - Innlegging av sirkulasjonsrør i kjeller

		<ul style="list-style-type: none"> - Bytte blandeventil - Maling av østvegg - Nye inngangsdører, kjellerdører og oppgangsvinduer - Nytt callinganlegg
2001 - 2001	Ny elektrisk kurs i kjelleren	2001: Lagt opp ny elektrisk kurs i kjelleren (denne tillater nå bruk av dypfryser i bodene)
2001 - 2002	Rehabilitering av fasade, tak og veranda	2001-2002: Rehabilitering av fasader, byttet tak og utvidet verandaer
2000 - 2000	Utbedring av kloakken	2000: Basert på OBOS' rapport ble deler av kloakken gravd opp og utbedret
1998 - 1999	Tilstandsrapport fra OBOS	1998-99: Tilstandsrapport på hele sameiet ble utarbeidet av OBOS
1997 - 1997	Vedlikehold/service på callinganlegget	1997: Vedlikehold/service på callinganlegget
1995 - 1995	Rehabilitering av div. el. anlegg	1995: Byttet stigeledninger, automatsikringer installert i sikringsskap, jordfeilvarslere installert i leilighetene, oppgradert sikringsskap i kjelleren samt kurser i kjeller og loft.



TVERRSNITT AV OVERGANG

MELLOM BALKONG OG STUE



Vidar Husby <vidarmaxmilian@gmail.com>

(no subject)

5 messages

Vidar Husby <vidarmaxmilian@gmail.com>
To: post@glava.no


Mon, Mar 8, 2021 at 8:27 AM

Hei på dere,
jeg har et problem i leiligheten. Jeg og min kone har fått kalde føtter.
Se vedlagte pdf for skisse av situasjonen.

Verandaen har gulv av betong. Den er uavbrutt tilknyttet etasjeskiller inne i leiligheten, som også er av betong.
Spørsmålene mine er derfor:

- 1: Er det en effektiv kuldebro vi ser her?
- 2: Hvis ja; hvordan ville dere ha isolert verandagulvet for å optimalt redusere kuldebroen?

Vennlig hilsen,
Vidar M. Husby

 **veranda_etasjeskiller.pdf**
189K**Byggteknisk Postkasse** <glava.byggteknisk@saint-gobain.com>
To: "vidarmaxmilian@gmail.com" <vidarmaxmilian@gmail.com>

Tue, Mar 9, 2021 at 5:52 PM

Hei Vidar,

Takk for henvendelsen.

Ja, det stemmer at dette er en kuldebro.

For å minimere denne kuldebroen så godt som mulig, så bør det isoleres over og under balkongen.
Avhengig av hvor langt ut balkongen går, så bør det kanskje isoleres rundt hele.

Over må nok dette isoleres som en kompakt løsning. Det vil si at du bruker trykkfast isolasjon med tett tekking over. Under kan du eventuelt lekte ned å isolere. Valg av løsning kommer an på høyden du har tilgjengelig og endringer du kan gjøre under.

Vennlig hilsen/Best regards

Lars Thorrud

Byggteknisk rådgiver / Sivilingeniør

GLAVA®

Mobil: +47 992 52 788

E-post: lars.thorrud@glava.noVedlegg 3
glava.no

24 av 29

Vedlegg 2 sak 1.pdf

Weber – Glava Isolasjon - Gyproc

Fra: Post Glava AS <Post@glava.no>
Sendt: mandag 8. mars 2021 09:43
Til: Byggteknisk Postkasse <glava.byggteknisk@saint-gobain.com>
Emne: VS:

[Quoted text hidden]

Vidar Husby <vidarmaxmilian@gmail.com>
To: Byggteknisk Postkasse <glava.byggteknisk@saint-gobain.com>

Wed, Mar 10, 2021 at 12:13 PM

Takk Lars!
Kunne du være så snill å linke til produkter som kan gjøre susen?
Og med "legg rundt hele" - mener du rundt hele verandaen eller rundt hele kuldebroen?

Takk igjen,

Vidar

[Quoted text hidden]

--

Vidar M. Husby

Byggteknisk Postkasse <glava.byggteknisk@saint-gobain.com>
To: Vidar Husby <vidarmaxmilian@gmail.com>

Wed, Mar 10, 2021 at 4:25 PM

Hei igjen Vidar,

Som jeg nevnte så vil løsningen være noe avhengig av høyde du har tilgjengelig over.

Men over kan det f.eks. brukes:

Plastfolie: <https://www.glava.no/produkter/glava-plastfolie>

Paroc Robster 60, 30mm: <https://www.glava.no/produkter/paroc-takboard-robster-60-8837571820230216079>

Paroc ROB 80, 20/30mm: <https://www.glava.no/produkter/paroc-takboard-rob-80-2651955246481387406>

Tekking.

Under:

Lekte ned og isolere med vanlig byggisolasjon(f.eks.: Glava Proff 34) som vindtettes og kles inn med ønsket kledning.

Om du bør gjøre noe på utsiden av balkongen tenker je er avhengig av hvor «dyp» blakongen er. Er den 3m, så tenker jeg ikke det er nødvendig.

Vedlegg 3

25 av 29

Vedlegg 2 sak 1.pdf

Dette er bare forslag, men det viktige er at det gjøres tiltak både over og under balkong.

Vennlig hilsen/Best regards

Lars Thorrud

Byggteknisk rådgiver / Sivilingeniør

GLAVA®

Mobil: +47 992 52 788

E-post: lars.thorrud@glava.no

glava.no

Weber – Glava Isolasjon - Gyproc

[Quoted text hidden]

Vidar M Husby <vidarmaxmilian@gmail.com>
To: Byggteknisk Postkasse <glava.byggteknisk@saint-gobain.com>

Wed, Mar 10, 2021 at 7:48 PM

Topp, takk!

10. mar. 2021 kl. 16:25 skrev Byggteknisk Postkasse <glava.byggteknisk@saint-gobain.com>:

[Quoted text hidden]

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.04.22

Selskapsnummer: 1064 **Selskapsnavn:** Sameiet Tonsenhagen 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Mork Hamre og Stefan Gulbrandsen velges til protokollvitner.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til kr. 75 000.

For

Mot

Sak 5 Kuldebroen i leilighetene, vurdere tiltak

Styret ser på tiltak for å avhjelpe kuldebroen, innhenter tilbud på utførelse, og vurderer å sette tiltakene ut i live.

For

Mot

Sak 6 Endring av lyssystem i sykkelboden

Styret ser på løsninger for å endre lyssystemet i sykkelboden.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Kristin Mork Hamre

Sigrid N. Ilje

Varamedlem (1 skal velges)

Tommy Rusten

Sak 8 Valg av valgkomite

Vidar M. Husby og Turhan Markussen velges til valgkomiteen for 1 år.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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