



Årsmøte 2022

1071 Sameiet Tonsenhagen 10

Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 10

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 10.

Årsmøtet avholdes digitalt med avstemming på Vibbo i perioden 25. april til 28. april.

Styret inviterer samtidig til et beboermøte mandag 25. april kl. 18.00 i møterommet i Anna Rogstads vei 43 A for å gjennomgå alle sakene, der eiere kan stille spørsmål. Stemmer kan avgis fysisk i dette møtet – forretningsfører sørger for at stemmen registreres digitalt.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 10 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 10
avholdes digitalt med avstemming på Vibbo i perioden 25. april til 28. april.
Styret inviterer samtidig til et beboermøte mandag 25. april kl. 18.00 i møterommet i
Anna Rogstads vei 43 A for å gjennomgå alle sakene, der eiere kan stille spørsmål.
Stemmer kan avgis fysisk i dette møtet – forretningsfører sørger for at stemmen
registreres digitalt.

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utrede muligheter for installasjon av solcelleanlegg
- B) Forslag om tillegg i husordensregler, indre orden punkt 3
- C) Forslag om tillegg i husordensregler, ytre orden som punkt 13
- D) Økning av styrehonorar
- E) Forslag utbygging av loftsboder
- F) Varmtvannsforbruk

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.04.2022
Styret i Sameiet Tonsenhagen 10

Mathias Heimerback

Kristian Husby

Anne Skjellerud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Heimerback	Anna Rogstads Vei 45B	2020-2022
Styremedlem	Kristian Husby	Anna Rogstads Vei 45A	2020-2022
Styremedlem	Anne Skjellerud	Anna Rogstads Vei 41B	2021-2023
Varamedlem	Synne Karoline Braarud	Anna Rogstads Vei 43A	2021-2022
Varamedlem	Tyler Paul Jones	Anna Rogstads Vei 45B	2021-2022

Valgkomiteen

Liv Hernæs Kvanvig	Anna Rogstads Vei 45A
Ingvild Rishøi	Anna Rogstads Vei 41A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 10

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433919, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Anna Rogstadsvei 41A,b
Anna Rogstadsvei 43A,b
Anna Rogstadsvei 45A,b

Gårds- og bruksnummer:
85 169

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

Sameiet Tonsenhagen 10 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

- Styret har hatt totalt 7 møter med samtlige medlemmer til stede. Utover fastsatte møter, håndteres HMS (helse, miljø, sikkerhet) og FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) løpende.
- Generalforsamling gjennomført digitalt på våren. Styret ønsker at alle som har mulighet, blir med på generalforsamlingene.
- Dugnad gjennomført på våren med ok oppmøte. Styret minner og oppfordrer om at det er lov å bidra også utenom faste dugnader.
- Årskontroll av brannvarselanlegg.
- Vedlikehold av lås på samtlige inngangsdører samt nye låssylindere i sykkelgarasje.
- Digitale nøkler er installert i samtlige hovedinnganger og til sykkelkjeller i bygg 45.
- Avtale med våre naboer i KBV gjeldende utkjøp av 18 biloppstillingsplasser er signert og betalt.
- Kontroll og vedlikehold av tak. Tak generelt i god stand. Tak-kontroll gjennomføres minimum hvert 5 år.
- Felling av trer på krigsskolens tomt etter avtale med krigsskolen og ønske om mere lys inn mot byggene.
- Styret beslutter øke felleskostnader for å dekke generelt økte kostnader, gjeldende fra 1.kv 2022.
- Styrerommet vedlikeholdt og rengjort.
- Nye sykkelstativ satt opp i samtlige bomberom.
- Steg entreprenør bygger ny vannforsyning for Tonsenhagen, noe som berør vårt sameie med gravearbeider og økt trafikk. I henhold til planen skal de vara ferdige hos oss 3 kvartal 2022.
- Grønne midler fra kommunen som ble brukt til plantekasser. Initiert og administrert av Ingvild Rishøy. Stort oppmøte fra mange barnefamilier.

Styret minner om;

- Vedlikeholdsplikt på rensing av sluk på enheters bad.
- Ønske om at samtlige eiere tar i bruk Vibbo – her har vi en bedre og enklere form for dialog og deling av informasjon gjellende sameiet.
- At foreldre følger med leken og at barn forholder seg til reglene ved bruk av trampoline. fint også med rapportering til styre ved eventuelle feil/mangler på lekeutstyr.
- At sykkelkjeller er forbehold de som bruker sykkel aktivt i hverdagen. Enklere logistikk for aktive brukere. De som ikke bruker sykkel ofte, har flere lagringsmuligheter i samtlige bygg. Sykler som ikke brukes ønskes ikke lagret her, da det generelt er få plasser ledige i stativene.
- At det ikke skal oppbevares ting i trappegang eller andre fellesarealer.

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 1 586 352.

Dette er kr 12 352 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune (Grønne midler) og salg av nøkler som er ført som andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 551 030.

Dette er kr 316 665 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avskrivning på avfallsanlegg, asfaltering av fellesområder nytt sykkelstativ og oppgraderinger av uteområdet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -46 581 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 7 203.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 700 000 til oppgradering av oppganger, samt kr 150 000 til etablering av ladepunkter til el-bil og kr 100 000 til utbedring 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 budsjettert med en liten økning i energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 374. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 10.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 10 lån i OBOS-Banken.

Lånet er et serielån med flytende rente og løpetid på 20 år fra 2018.

Rentesats pr. 31.12.21: 3,60 %.

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 18 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TONSENHAGEN 10
ORG.NR. 975 433 919

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 571 421	1 531 320	1 574 000	1 877 000
Andre inntekter	3	14 931	2 340	0	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 586 352	1 533 660	1 574 000	2 177 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styre honorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-102 781	-102 781	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 150	-7 066	-10 000	-10 000
Forretningsfører honorar		-87 560	-85 255	-88 000	-91 000
Konsulent honorar	7	-43 656	-16 830	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-317 723	-300 739	-127 000	-2 152 000
Forsikringer		-151 641	-140 765	-153 000	-163 000
Kommunale avgifter	9	-364 251	-359 559	-363 000	-374 000
Kostnader sameie		-168 180	-157 176	-168 200	-170 000
Energi/fyring		-26 279	-12 947	-24 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 700	-105 051	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-97 944	-93 206	-96 000	-101 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 551 030	-1 455 541	-1 234 365	-3 291 865
DRIFTSRESULTAT		35 323	78 119	339 635	-1 114 865
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180	540	0	0
Finanskostnader	12	-82 084	-96 578	-81 000	-150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 904	-96 038	-81 000	-150 000
ÅRSRESULTAT		-46 581	-17 919	258 635	-1 264 865
Overføringer:					
Udekket tap		-46 581	-17 919		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	102 781	205 563
Aksjer og andeler	14	8 750	8 750
SUM ANLEGGSMIDLER		111 531	214 313
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 376	147
Kundefordringer		380	6 794
Energiavregning	17	117 756	0
Driftskonto OBOS-banken		58 294	276 972
Sparekonto OBOS-banken		8 629	117
SUM OMLØPSMIDLER		190 435	284 030
SUM EIENDELER		301 965	498 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 099 592	-2 053 010
SUM EGENKAPITAL		-2 099 592	-2 053 010
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 218 325	2 320 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 218 325	2 320 880
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 372	14 504
Leverandørgjeld		37 744	64 817
Påløpte renter		437	451
Energiavregning		0	103 230
Annen kortsiktig gjeld	18	132 679	47 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 232	230 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 965	498 342
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	793 668	387 663

Oslo, 07.04.2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 10

Mathias Heimerback /s/

Kristian Husby /s/

Anne Skjellerud /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**

Fellesutgifter	1 494 888
Trappevask	60 000
Ekstra areal	16 533
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 571 421

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon MVA	2 231
Nøkler	4 200
Tilskudd Oslo kommune - Grønne midler	8 500
SUM ANDRE INNTEKTER	14 931

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 150,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 606
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 693
Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten	-21 357
SUM KONSULENTHONORAR	-43 656

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 107
Drift/vedlikehold elektro	-15 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 805
Kostnader dugnader	-4 952
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-317 723

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-216 098
Renovasjonsavgift	-148 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-364 251

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 964
Lyspærer og sikringer	-1 181
Renhold ved firmaer	-66 255
Andre fremmede tjenester	-1 098
Trykksaker	-240
Andre kontorkostnader	-133
Porto	-821
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-3 169
Velferdskostnader	-5 083
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	168
SUM FINANSINNTEKTER	180

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 491
Renter og provisjon på kassekreditt	-593
SUM FINANSKOSTNADER	-82 084

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	513 906	
Avskrevet tidligere	-308 344	
Avskrevet i år	-102 781	
		102 781
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		102 781

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-102 781****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: 50 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 8 750

Den samlede aksjekapital 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 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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -2 566 171

Nedbetalt tidligere 245 291

Nedbetalt i år 102 555

-2 218 325**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -2 218 325**

NOTE: 17**ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne juli - desember -238 872

SUM INNETEKTER -238 872

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juli - desember 356 628

SUM KOSTNADER 356 628

SUM ENERGI AVREGNING 117 756

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**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -132 679

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -132 679

NOTE: 19**GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,571 % 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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 10.

<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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

INNKOMNE FORSLAG

A) Utrede muligheter for installasjon av solcelleanlegg

Forslagstiller: Thorben Dunse, Anna Rogstads vei 45A

Det sør og sørøst-vendte taket av blokkene i Anna Rogstads vei 45, 41 og 43 er svært godt egnet for produksjon av solenergi (se [Oslo solkart](#)). Oslo kommune støtter etablering av solcelleanlegg med inntil 1 million kroner gjennom «Klima- og energifondet» og har i det siste spesielt lagt til rette for at solcelleanlegg blir mer lønnsomt for borettslag og sameier (se [her](#)). I tillegg fins det støtteordninger gjennom [Enova](#), men disse gjelder i utgangspunkt privatpersoner og eneboliger.

Forslaget handler i første omgang bare om at styret (muligens med hjelp av en støttegruppe) setter i gang en utredning av praktiske løsninger, støtte og finansieringsmuligheter og henter inn en/flere uforpliktende pristilbud. Deretter kunne vi tatt en ny avstemning om vi ønsker å gå videre og faktisk bygge anlegget.

Nyttige lenker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/>

<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-ende-byggesoknad/solcelle-eller-solfangeranlegg/#gref>

[https://www.enova.no/privat/alle-](https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/solenergi/solcelleanlegg/?qclid=Cj0KCQjw0PWRBhDKARIsAPKHFGgXFXJK-pE9OsRXha6SX2uwby26U4_q3H2HRxwDpKlzfjJ4KdwIF0aAvrKEALw_wcB)

[energitiltak/solenergi/solcelleanlegg/?qclid=Cj0KCQjw0PWRBhDKARIsAPKHFGgXFXJK-pE9OsRXha6SX2uwby26U4_q3H2HRxwDpKlzfjJ4KdwIF0aAvrKEALw_wcB](https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/solenergi/solcelleanlegg/?qclid=Cj0KCQjw0PWRBhDKARIsAPKHFGgXFXJK-pE9OsRXha6SX2uwby26U4_q3H2HRxwDpKlzfjJ4KdwIF0aAvrKEALw_wcB)

<https://solceller.no/enova-st%C3%B8tte>

Forslag til vedtak:

Styret utreder muligheter for installasjon av solcelleanlegg.

B) Forslag om tillegg i husordensregler, indre orden punkt 3

Forslagsstiller: Tommy Ødegård

For å unngå misforståelser og samtidig reflektere hva gjeldende lov om helligdagsfred sier foreslås følgende tillegg i husordensregler, indre orden punkt 3:

«På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm. Følgende dager er helligdag: Vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, andre påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, andre pinsedag, første juledag og annen juledag». (ref: Lov om helligdager og helligdagsfred, § 2-3)

Forslag til vedtak:

Tillegg til husordensreglene vedtas.

C) Forslag om tillegg i husordensregler, ytre orden som punkt 13

Forslagsstiller: Tommy Ødegård

Barnehagen i 43B genererer en del ekstra trafikk inn til sameiet i forbindelse med besøk og henting/levering. Det blir parkert både rett utenfor oppgangen og på plassene i området rundt som er til hinder for sameiets beboere. Den økte trafikken er også ikke minst en sikkerhetsrisiko for sameiets barn som er på vei til og fra barnehage, skole, fritidsaktiviteter og leker ute i det samme tidsrommet. Barnehagen har av disse årsakene tidligere blitt instruert i at alle biler skal parkere ute i veien og ikke kjøre inn til sameiet. Dette har dessverre ikke blitt fulgt opp og jeg foreslår derfor følgende blir lagt til i husordensregler, ytre orden som punkt 13.

«For å begrense trafikk inn til sameiet og samtidig ivareta sikkerheten til sameiets barn og øvrige beboere skal alle biler med ærend i barnehagen i 43B parkeres ute i veien og ikke kjøre inn på sameiets eiendom. Styret følger opp at dette overholdes»

Forslag til vedtak:

Tillegg til husordensreglene vedtas.

D) Økning av styrehonorar

Forslagsstiller: Mathias Heimerback

Gjennomsnittet på styrehonorar i Obos ligger på 1500 kr pr enhet, vårt sameie har 50 enheter. Vi er heldige som har flere som ønsker bidra i styrearbeid i vårt sameie. For at vi også i framtiden skal fortsette med internt styre, foreslår jeg samme kompensasjon som snittet i Obos, dvs. kr. 75 000,-

Forslag til vedtak:

Vedtas

E) Forslag utbygging av loftsboeder

Forslagsstiller: Mathias Heimerback

Hver enhet disponerer i dag 3 boder, og det er stor variasjon i bruken av bodene. Spesielt loftsbodene er det generelt lite bruk av. Etter befaring i mars av samtlige boder er det ca 55 % utnyttelsesgrad*. Kjellerbod ca. 18 m³, samlet volum av 2 loftsboeder; en mindre på ca. 6 m³, og en større på ca. 8 m³. Sameiets enheter disponerer forholdsvis mye bodplass.

Det er i dag 4 enheter som har bygget ut loftsareal i egne loftsboeder, hvilket utgjør ca 10 m². Det er flere som ønsker å bygge ut, men med dagens Tek17 forskrifter er det en meget dyr affære for få kvadratmeter. Samlet tilbud i 2022 gir et estimat på 1.300.000 for utbygg av egne boder, og byggekostnadene øker kontinuerlig mer enn konsumindeks.

Det finnes gode løsninger for bedre utnyttelse av loft, som gir flere fordeler for de fleste.

Fordeler ved bruksendring:

- Det etableres brannceller ved utbygging. Mye sikrere bygg for eventuell brannspredning over loft.
- Bedre økonomi for sameie. Kostnad for utkjøp av råloft pr. 2022, kr. 15 000 pr m2 – potensielt innskudd i sameie, kr. 330 000 pr utbygger i 2022.
- Økte muligheter og potensiale for intern flytting i sameie.
- Få leiligheter i området med mulighet til 4 rom.
- Potensielt mer stabil beboermasse når ved mulighet for større bolig internt.
- Lavere felleskostnader for andre enheter. Felleskost er fordelt på m2 pr enhet. Økte m2 gir økte månedskostnader for utbygger.
- Bedre utnyttelse av sameiets ressurser.
- Endringene vil kunne gi økt verdi på alle enheter, tryggere område med mer stabil beboermasse, og ikke minst et mye mer brannsikkert bygg.
- Fortsatt vil samtlige enheter ha mulighet til stor bod i kjeller og på loft.

*Vurdert på en skala mellom 1-4, hvor 4 er sprengt bod (ikke mulighet å komme inn i bod) og 1 er bare noen ting plassert i bod. Antall boder – 44, med snitt på 2,22 hvilket utgjør 55 %.

Forslag til vedtak:

Enheter i 4. etasje gis mulighet for å kjøpe ut egne boder, samt 3 boder som disponeres av resterende enheter pr etasje. Totalt 5 boder. Enheter fra 1. til 3. etasje, vil gå fra ca 14 m3 til ca 7 m3. Utbygger vil få mulighet til samlet BRA på ca. 22 m2. Utbygger vil stå for alle omkostninger, også eventuell håndtering/mellomlagring av enheters boder under byggeprosess.

F) Varmtvannsforbruk

Forslagsstiller: Styret

Manuell avlesning av vannmålere på bad utføres ikke lenger av Ista. Styret må derfor sette fjorårets årsmøtevedtak om avlesing av vannmålere til side. Ista er også av den oppfatning av at målerne ikke lenger viser reelt forbruk, noe styret også har fått en muntlig bekreftelse på fra en rørlegger som kjenner sameiet godt.

Kostnadene ved å installere nye vannmålere i alle leiligheter, slik at hver enkelts virkelige forbruk blir avlest, er såpass dyrt at styret anbefaler at vi fortsetter med stipulert forbruk for hver enkelt leilighet når det gjelder vannforbruket. Et prisestimat er 10.000-25.000,- per leilighet for nye vannmålere og arbeid knyttet til dette.

Vi har fått opplyst fra Ista at regnestykket som gjelder for vårt sameie og forbruk ser slik ut: 65% av kostnadene fordeles på varme (radiatorer) Her blir det faktiske forbruket betalt av hver enkelt leilighet basert på individuelt forbruk.

10% defineres som varmetap/rørta, en kostnad sameiet betaler, fordelt på alle 50 boenhetene.

25% er for varmtvann, noe som sist år ble stipulert, jevnt fordelt på hver enkelt leilighet. Hver enkelt leilighet betalte i overkant av 3000,- i fjor for varmtvann for et helt år. Kostnadene for i år er forventet høyere grunnet høyere strømkostnader.

Styret anbefaler at hver enkelt beboer aksepterer at varmtvannforbruket blir stipulert, selv om dette ikke blir helt rettferdig fordelt i og med at alle har forskjellig forbruk. Konsekvensene av å måtte installere nye vannmålere i hver enkelt leilighet vil påføre sameiet store kostnader noe som vil måtte bli dekket inn av høyere husleie.

Forslag til vedtak:

Varmtvannforbruk blir stipulert av lsta for hver enkelt leilighet

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A) Valg av 1 styreleder for 2 år:**

Følgende kandidater stiller til valg:

Kristian Husby	Anna Rogstads vei 45 A
Irene Hegbom	Anna Rogstads vei 41 A

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen mener at den beste forutsetning for et godt samarbeid vil være Kristian Husby som styreleder.

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år:

Følgende kandidater stiller til valg:

Tyler Jones	Anna Rogstads vei 45 A
Trond Gribbestad Lund	Anna Rogstads vei 41 B
Tommy Ødegård	Anna Rogstads vei 45 B

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Følgende kandidater stiller til valg:

Tyler Jones	Anna Rogstads vei 45 A
Trond Gribbestad Lund	Anna Rogstads vei 41 B
Tommy Ødegård	Anna Rogstads vei 45 B

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år:

Liv Hernæs Kvanvig	Anna Rogstads vei 45 A
Ingvild Rishøi	Anna Rogstads vei 41 A

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 10

Liv Hernæs Kvanvig
Ingvild Rishøi

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.

Vaktmester

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596941. 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. 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. Sameiet Tonsenhagen 10 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 10 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.

Kabel-TV

Årvoll er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Snøfangere	Snøfangere montert ved inngangsparti
2018	Maling av trappeoppgangene	
2018	Maling av fasader, rekkverk	
2018	Utbedring kontroll av balkonger	
2018	Maling av kjellergulv, Epoxy	
2017	Nye postkasser	De gamle postkassene som ble ødelagt lot seg ikke reparere og nye ble installert.
2017	Nytt calling-anlegg	De gamle dørklokkene og døråpnerne hadde begynt å svikte, og lot seg ikke reparere. Nytt anlegg ble montert.
2017	Ny avfallsløsning	I forbindelse med at søppelsjaktene måtte stenges og papiravfallsløsningen måtte flyttes (jmf. anbefaling i brannrapporten av 2013) ble det installert nye avfalls/resirkuleringsbrønner ved innkjørsel til sameiet.
2017	Brannsikkerhet	Anbefalinger fra brannrapporten fra 2013 ble gjennomført. Dette gjaldt branndører i fellesareal, felles brannvarslingsanlegg (røykvarslere), godkjent brannisolasjon av rørledninger
2016	Rensing av ventilasjonsanlegget	Ventilasjonsrørene/gangene var gjengrodd og ble rensset.
2006 - 2006	Takrehabiliteringen avsluttet.	Takrehabiliteringen ble avsluttet sommeren 2006.
2004 - 2004	Asfaltering av biloppstillingsplasser.	2004: Asfaltering av biloppstillingsplasser.
2004 - 2004	Diverse oppussing	2004: Maling av treverket i inngangspartiene og søppelhusdørene. (vedtatt på generalforsamlingen). Reparasjon av trappen ute i oppgang nr.

		41B. Maling av vegg og grunnmuren i nr. 45.(endevegg).
2002 - 2002	Automatiske utelys.	2002: Automatiske utelys.
2001 - 2001	Nye stigeledninger m.m.	2001: Nye stigeledninger. Nye sikringsskap. Nye godkjente dører til kjeller og loft.
1989 - 1990	Rehabilitering utvendig. Ikke tak m.m.	1989 1990: Rehabilitering utvendig. Ikke tak. Maling av trappeoppganger.

1071 Sameiet Tonsenhagen 10

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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