



Årsmøte 2022

1072 Sameiet Tonsenhagen 11

Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 11

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus, store rom.

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 11 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 11
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus, store rom.**

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) Fordeling av kostnader på forbruk av varmtvann
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år

Oslo, 15.3.2022
Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes

Rigmor Brinchmann

Marte Schaathun Engvoldsen

Ragnhild Haugland

Jan Erik Wang

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Synnes	2021-2023
Styremedlem	Rigmor Brinchmann	2021-2023
Styremedlem	Marte Schaathun Engvoldsen	2020-2022
Styremedlem	Ragnhild Haugland	2020-2022
Styremedlem	Jan Erik Wang	2021-2023

Valgkomiteen

Cecilie Brinck Boholm	2020-2022
Alexander Eidsæther	2021-2023
Lisa Pettersen Fortuna	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 11

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437124, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Rødbergveien 35,37,39,
Rødbergveien 41,43

Gårds- og bruksnummer:
85 124

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

Sameiet Tonsenhagen 11 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

Sameiets heldigitale sameiermøte ble avholdt 21. april - 24. april. 21 deltakere på sameiermøtet, som utgjør totalt 53 % av totalt antall stemmeberettigede. Styret har avholdt 9 styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt uformelle befaringer og en del samtaler på telefon. Vi har vært representert på møtene i regi av Fellesstyret for Sameiene på Tonsenhagen/Rødberget.

Det er gjennomført 2 dugnader i sameiet. Vi er takknemlige for at det er så mange som stiller opp på dugnaden. Vi gleder oss over for dem som gjør så stor innsats gjennom hele sesongen slik at hagen blomstrer stadig frodigere. Vi er også begeistret over plantekassene som dukker opp. Arbeidet med å etablere en blomstereng på den rufsete haugen nær Rødbergveien går sin gang. Det tar flere år å få en fin eng, så vi takker for tålmodighet. Vi samarbeider med Kristina Bjureke (botanisk museum) om dette.

Vi følger vi opp nødvendig vedlikehold som rensing av sluk, vask av fellesrom og oppganger.

I september gjennomgikk vi branntavlene for dem som følte seg usikre på å operere dem. Dette har vi gjort noen ganger, men det kommer stadig nye naboer til.

Vi gjennomfører EI- kontroller og følger opp faste avtaler som trappevask, vindusvask og den årlige kontrollen av brannvarsling og brannslukkingsapparatene i fellesrom og andre forefallende vedlikeholdsoppgaver.

Papirsøpla vår ender nå i containeren nedenfor nr.43. Plassen er nå asfaltert og containeren er plassert slik at bilen som bytter containeren og traktoren kan ferdes uhindret.

Forbruksmålerne vi har hatt på radiatorer og varmtvann var ikke lenger i brukbar stand. I oktober fikk vi installert nye automatiske målere på radiatorene. Det har ikke vært mulig å installere tilsvarende målere for varmtvann. Det vil i stedet bli installert en måler som måler totalt varmtvannsforbruk i sameiet.

Radiatorvarme skal fortsatt betales a-konto som før, og beboernes innbetaling avregnes mot faktisk forbruk årlig. Det som er nytt, er at varmtvann skal dekkes av fellesutgiftene etter eierbrøk, ettersom vi ikke lenger får målt den enkelte beboers forbruk. Siste avregning av varmtvannsforbruk i 2021 ble også fordelt på eierbrøk, ettersom målerne er i så dårlig stand at avlesningene var upålitelige.

Av sikkerhetsgrunner har vi innhentet tilbud og skifter blir nøkkelsystemet så raskt som mulig i inneværende år.

Med den nye nøkkelløsningen får alle tilgang til treningsrommet under 35/37. Det er satt ut sprit og annet renholdsutstyr der og brukerne får ansvar for renholdet.

Vi har samtidig fått en vurdering på ytterdørene og forstår at de kan være modne for utskiftning. En av dørene er så slarkete at det snør inn. Dørskiftet kan gjennomføres uavhengig av nøkkelbytte.

Arbeidet med de nye garasjene går framover om enn sakte. Vi avventer hvordan vi kan kombinere etablering av ladepunkt med bygging av garasjer. Foreløpig er det mye ledig kapasitet i Selvbyggerveien.

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 1 316 278**.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av bod samt automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 180 693**.

Dette er kr. 121 307 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på **kr 100 345** 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 380 850**.

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 budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. I tillegg er det tatt inn kr. 275 000 til nytt nøkkelsystem.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 11.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 11 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 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 11.

<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

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 16:23:19 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).

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 11
ORG.NR. 975 437 124, KUNDENR. 1072

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 309 978	1 285 253	1 310 000	1 386 000
Andre inntekter	3	6 300	5 588	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		1 316 278	1 290 841	1 310 000	1 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 579	-6 495	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-73 005	-71 085	-73 500	-75 200
Konsulenthonorar	7	-2 562	-811	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-179 891	-73 101	-315 000	-430 000
Forsikringer		-173 439	-168 047	-181 500	-188 000
Kommunale avgifter	9	-261 835	-258 571	-261 000	-268 000
Kostnader sameie	18	-123 048	-114 996	-115 000	-115 000
Energi/fyring		-78 278	-22 136	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 160	-84 041	-86 500	-89 000
Andre driftskostnader	10	-93 206	-79 917	-86 700	-84 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 180 693	-978 288	-1 302 200	-1 452 900
DRIFTSRESULTAT		135 585	312 553	7 800	-66 900
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	605	2 944	0	0
Finanskostnader	12	-35 845	-70 020	-64 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 240	-67 076	-64 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		100 345	245 476	-56 200	-97 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		100 345	245 476		

SAMEIET TONSENHAGEN 11
ORG.NR. 975 437 124, KUNDENR. 1072

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 000	7 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Driftskonto OBOS-banken		594 190	442 796
Sparekonto OBOS-banken		263 533	262 963
Innestående i andre banker		0	20 964
SUM OMLØPSMIDLER		857 759	726 724
SUM EIENDELER		864 759	733 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-465 712	-566 057
SUM EGENKAPITAL		-465 712	-566 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	853 562	976 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		853 562	976 025
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 633	27 399
Leverandørgjeld		8 043	48 794
Påløpte renter		187	205
Energiavregning	16	93 256	207 009
Annen kortsiktig gjeld	17	354 790	40 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 909	323 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		864 759	733 724

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	793 668	387 663

Oslo, 11.3.2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes /s/

Rigmor Brinchmann /s/

Marte S. Engvoldsen /s/

Ragnhild Haugland /s/

Jan Erik Wang /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 252 608
Trappevask	55 200
Fryseboks	2 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 309 978

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utlei av bod	6 000
Automatpenger	300
SUM ANDRE INNTEKTER	6 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 562
SUM KONSULENTHONORAR	-2 562

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 248
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-101 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 330
Kostnader dugnader	-3 756
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 891

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 891
Renovasjonsavgift	-127 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-261 835

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 133
Driftsmateriell	-654
Lyspærer og sikringer	-2 961
Renhold ved firmaer	-55 993
Trykksaker	-438
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-656
Porto	-728
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-3 188
Velferdskostnader	-6 955
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 206

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	570
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
SUM FINANSINTEKTER	605

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 845
SUM FINANSKOSTNADER	-35 845

NOTE: 13**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: 40. Pålydende: 175. Balanseført verdi: kr 7 000.

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

NOTE: 14**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.

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000	
Økning av lån 2015	-1 000 000	
Økning av lån 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	1 223 975	
Nedbetalt i år	122 463	
		-853 562
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-853 562

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	-298 944
---	----------

SUM INTEKTER	-298 944
---------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	205 688
------------	---------

SUM KOSTNADER	205 688
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-93 256
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Andelseierne har til gode etter avregning av fjernvarme pr 30.06.2021	-237 891
Påløpte kostnader	-116 899
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-354 790

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4,044% 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 SAKER

SAK A) Fordeling av kostnader på forbruk av varmtvann

Forslagsstiller: Sarah Wilberg

Høsten 2021 ble målerne på sameiets varmtvannsradiatorer skiftet, slik at forbruket kan fjernmåles av Ista.

Samtidig ble også de gamle målerne av varmtvannsforbruk på kjøkken og bad fjernet. Disse ble imidlertid ikke erstattet med digitale målere. Begrunnelsen var at det på svært mange bad faktisk ikke lenger foreligger tilgjengelig målested for varmtvannforbruket. Dette fordi man under oppussing har bygget inn rørene. I disse leilighetene har det derfor ikke blitt avlest varmtvannsforbruk siden badet ble pusset opp.

I denne sammenheng ble rørleggermester Torstein Solli kontaktet av Ista med forespørsel om han ville påta seg oppdraget med å tilrettelegge for montering av varmtvannsmålere på de badene i vårt sameie der målepunktet er blitt bygget inn. Solli forteller at han takket nei til oppdraget, da det på mange bad ville medføre store skader på vegger og fliser å blottlegge disse rørene igjen og at han «ikke hadde ønske om å bli uvenner med halve Tonsenhagen».

Det vil ikke bli enklere å koble opp målere av varmtvannsforbruk den dagen sameiets store rør trenger å skiftes, da de fleste bad er blitt pusset opp på en slik måte at de store rør kan skiftes uten å skade gulv- og veggoverflater.

Lov om eierseksjoner («Eierseksjonsloven») paragraf 23 angir følgende

§ 23. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken¹ med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene² fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Jeg er blitt informert at Styret, i tråd med Eierseksjonsloven, har vedtatt at kostnadene for sameiets samlede varmtvannsforbruk på kjøkken og bad (altså fra kraner og dusj) derfor nå skal fordeles på seksjonene ut i fra sameiebrøken, altså ut i fra hvor stor den enkelte leilighet er. Derved vil alle seksjoner / leiligheter i oppgang 39 og 41 betale samme sum, og seksjoner / leiligheter i oppgang 35, 37 og 43 vil betale samme, dog litt lavere sum.

Problemet med å fordele kostnadene for bruk av varmtvann ut i fra sameiebrøken, er at det blir fryktelig urettferdig. I noen 3-roms leiligheter bor det bare ett menneske, i andre opptil 4 personer. I mange 2-roms bor det ett menneske, i andre 2 og i noen 3 personer.

Den største bruken av varmtvann går til personlig hygiene, i våre dager dusjing. (Oppvask- og vaskemaskiner bruker bare kaldtvann.) Det sier seg selv at en leilighet med 3 beboere da vil bruke veldig mye mer varmtvann enn en leilighet der det bare bor ett menneske.

Den intuitivt mest rettferdige måten å fordele varmtvannsutgiftene på uten målere, vil derfor være å dele ut ifra hvor mange som bor i den enkelte seksjon / leilighet.

Jeg kontaktet juristene i Huseiernes Landsforbund for å spørre om dette var en mulig løsning.

Juristene i Huseiernes landsforbund frarådet å fordele kostnadene basert på antall beboere (selv om Sameiermøtet faktisk kan vedta denne måten å fordele utgiftene til varmtvann). Dette fordi dersom 1 seksjonseier går rettens vei i å bestride denne måten å fordele kostnadene, tilsier tidligere domsavgjørelser at de vil vinne fram og retten vil vurdere at sameiebrøken skal følges. Juristene forteller at eneste brukbare strategi for å fordele kostnadene for varmtvann ut i fra antall beboere, vil være en uravstemning der alle seksjonseiere stemmer for at kostnadene skal fordeles ut ifra antall beboere. Altså 100% oppslutning, 1 stemme per seksjon. Det er lite sannsynlig at vi ville oppnå 100% enighet om denne løsningen så lenge dette jo vil bety økte kostnader for de seksjoner der det bor mange.

Juristene anbefaler istedenfor følgende løsning, som sameiermøtet kan vedta med simpelt flertall:

- De seksjoner som har varmtvannsmåler på rør på badet, betaler etter avlest forbruk.
- Resten av kostnadene for varmtvann fordeles på de øvrige seksjoner ut i fra sameierbrøken.

Denne løsningen vil videre kunne være et insitament for den enkelte seksjonseier å investere i den ombygging som måtte være nødvendig for at målere også kan monteres på deres bad.

Jeg ber derfor om at Sameiermøtet stemmer over følgende forslag:

Sameiet ber Ista remontere avlesere av varmtvannsforbruk på alle bad der dette er mulig uten inngripende tiltak på vegg, gulv eller inventar. Disse seksjoner betaler for avlest forbruk av varmtvann.

De seksjoner der det ikke er tilgjengelig målepunkt, fordeler de resterende kostnader for bruk av varmtvann etter sameierbrøk.

Styrets innstilling:

Høsten 2021 ble styret kjent med at de manuelt avlesbare forbruksmålerne for radiatorvarme og varmt forbruksvann ikke lenger kunne benyttes. Årsaken var todelt:

- Ista vil ikke lenger tilby manuell avlesning av målerne
- Flere av målerne var gamle og utslitte

Når det gjaldt varmtvannsmålerne, var tilbakemeldingen fra Ista at det ikke var mulig å lese av ca. 2/3 av målerne ved siste avlesning i 2021. Dette var ikke bare tilfelle der rør/måler var murt inne etter oppussing, men også målere som fortsatt var tilgjengelige.

Årsaken var at målerne enten viste åpenbar feil målerstand, eller fordi de var så rustne og gjengrodde at det ikke var mulig å lese målerstanden.

Styret ønsket opprinnelig å få nye fjernavleste målere for både varme og varmtvann, slik at det skulle være mulig å fortsette å fakturere beboerne for faktisk forbruk. Etter råd fra rørlegger valgte imidlertid styret å bare installere nye målere for radiatorvarme, men ikke gjøre noe med varmtvannsmålerne. Årsaken var at rørlegger Solli mente skadene ved installasjon av nye varmtvannsmålere ville bli for store – ikke bare der rørene er murt inne etter oppussing av bad, men også der rørene fortsatt er tilgjengelige.

Konsekvensen av dette er at varmt forbruksvann må dekkes av fellesutgiftene etter eierbrøk, ettersom vi ikke lenger får målt den enkelte beboers forbruk. Radiatorvarme skal fortsatt betales a-konto som før, og beboernes innbetaling avregnes mot faktisk forbruk årlig.

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

Siri Enge

Fra: Cecilie Boholm <c.boholm@online.no>
Sendt: tirsdag 1. mars 2022 20:05
Til: Siri Enge
Kopi: Alexander Eidsæther; Lisa Pettersen
Emne: Tonsenhagen sameie 11: Innstilling til styre og valgkomité 2022

Hei

Valgkomiteen i Tonsenhagen sameie 11 sender her årets innstilling til styremedlemmer for perioden 2022-2024 og valgkomité for perioden 22-23 og 22-24, med begrunnelse og tilleggsinfo som vi også ønsker med i årsinnkallingen/rapporten.

Styret informeres om innstilling, og får samtidig en egen tilbakemelding fra valgkomiteen.

Vennlig hilsen

Lisa Pettersen Fortuna, Alexander Eidsæther, Cecilie Brinck Boholm

Valgkomitéen 2022

Innstilling til nytt styre og valgkomité i Tonsenhagen sameie 11

Styre

Valgkomiteen innstiller følgende to personer til styret, begge for en periode på to år:

Styremedlem: Ragnhild Haugland (2022-24), Rødbergveien 41

Styremedlem: Ylva Vorkinn (2022-24), Rødbergveien 43

Tre styremedlemmer er ikke på valg:

Styreleder: Kari Synnes (2021-23), Rødbergveien 37

Styremedlem: Jan Erik Wang (2021-23), Rødbergveien 39

Styremedlem: Rigmor Brinchmann (2021-23), Rødbergveien 39

Valgkomité

Følgende innstilles på perioder på ett og to år:

Cecilie Brinck Boholm (2022-23), Rødbergveien 37
Anna-Lisa Westerfjell (2022-24), Rødbergveien 39

Alexander Eidsæter (2021-23) er ikke på valg, Rødbergveien 37

Begrunnelse for innstilling til styre

Valgkomitéen har via VIBBO og oppslag oppfordret alle til å ta kontakt via e-post eller telefon med forslag til kandidater til styret og valgkomitéen. Vi har i tillegg hatt individuelle samtaler med styremedlemmer.

Valgkomiteen innstiller ett av styremedlemmene som er på valg til en ny periode, samt et nytt styremedlem. I tillegg til at vi er opptatt av godt samarbeid i styret, er vi også opptatt av å ha god spredning i alder og plassering i blokka.

Valgkomiteen har gitt styret en egen skriftlig tilbakemelding angående innstillingen.

Valgkomiteen ønsker videre å informere sameiet om følgende:

Valgkomiteen ønsker gjennom sitt mandat å bidra til å legge til rette for god styring og positiv utvikling av bomiljøet. Vi er opptatt av å nå fram med informasjon om hva det vil si å ha et styreverv, og at dette kan være både lærerikt og hyggelig.

Vi har et lite sameie, og mange av seksjonene leies ut. Vi er derfor avhengige av at alle bidrar og tar en periode i styret eller i valgkomiteen.

Valgkomiteen jobber uavhengig av styret, og har taushetsplikt.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564687. 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.

Sameiet har seriekoblede røykdetektorer og -varslere i alle leiligheter og fellesarealer. Varsler/detektorer i oppgang 35 og 37 er koblet til brannsentral i oppgang 35, varslere/detektorer i oppgang 29 og 41 er koblet til brannsentral i oppgang 39. Varsler/detektorer i oppgang 43 er koblet til brannsentral i oppgang 43.

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 11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 11 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.

1072 Sameiet Tonsenhagen 11

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.