

Innkalling til årsmøte 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen Rødberget avholdes 28.04 2022 kl. 18:30

Til behandling foreligger

1.KONSTITUERING

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår samme godtgjørelse som i fjor, justert etter SSBs indeks

5. INNKOMNE FORSLAG

Se vedlegg.

- A) T-4 - Misnøye med vaktmestertjenesten, leie inn vaktmesterselskap og selge leilighetene
- B) Endring av Skjøtselsplan for uteområdet - fra prosjektgruppen.
- C) Fra T5: Det er blitt felt en rekke trær i teigen mellom T-15 og T-5 og ny planting
- D) Fra T-5 Vera Johannessen og T-9 Lene Christin Finsrud – bruke Naturvernforbundets søknadsskjema for felling av trær

6) Valg tillitsvalgte som er på valg

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av styremedlemmer
- C) Valg av varamedlem
- D) Valg av valgkomité

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Bodin Larsen	Selvbyggervn 110
Styremedlem	Renee Sara Berg	Selvbyggerveien 76
Styremedlem	Monica Eriksen	Ragna Nielsens Vei 17
Varamedlem	Anne Romsaas	Selvbyggerveien 185
Varamedlem	Glenn-Helmut Steinmoen	Anna Rogstads Vei 23

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen/Rødberget

Tonsenhagen/Rødberget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277793, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 102 B

Gårds- og bruksnummer:

85 69/74

Tonsenhagen/Rødberget har 3 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 2021

Sameiet Tonsenhagen Rødberget (TR) har 21 medlemmer, der styrelederne representerer hvert sitt styre for de respektive boligsameiene:

Selvbyggerveien 64-110 - 161-193, Rødbergveien 21-27, og 35-43, Ragna Nielsens vei 1-212-28, Kristine Bonnevis vei 2-6 og Anna Rogstads vei.

De 21 medlemmene velger styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer, som har bestått av:

Styreleder	Arne Bodin Larsen	Styreleder T-19
Styremedlem	Renee Sara Berg	Styreleder T-15
Styremedlem	Monica Eriksen	Styreleder T-6
Varamedlem	Anne Romsaas	Styreleder T-1
Varamedlem	Glenn Steinmoen	Styreleder T-12

Det har vært avholdt ordinært årsmøte, samt to ekstraordinære årsmøter. Ellers 18 styremøter – samt flere møter med Tonsenhagen Garasjelag, flere møter med forretningsfører, - OBOS advokat og Aker P-Drift.

Styreleder har møte- og eller samtaler med driftsleder hver uke.

Driftsleder har møter med vaktmesterne samlet - samt samtaler hver uke.

Driftsleder svarer på henvendelser fra styreledere og beboere i sameiene.

Det har ellers vært mange befaringer og møter angående aktiviteter nevnt nedenfor.

Noen av de viktige sakene og aktivitetene:

- HMS befaring på hele vårt område inklusive vaskeri- og garasjene.
- EL-kontroll- og tilstandsrapport for vaskeriene.
- Gjennomgått «alle tenkelige» muligheter for å spare strømbruk.
- Vedlikehold av bygg og maskiner utført av våre vaktmestere, moa. pusset opp toalett i vaskeri 2 og 3, samt ryddet- og malt gulv i underetasje vaskeri 2.
- Oppgradert lekeplass ved T-6/T-14
- Ryddet i skogteig/skråning mellom T-15 og T-5

- T-20 fått klarsignal om strømmuttak for billading fra vaskeri 1, uten kostnad- eller ulempe for drift av vaskeriet.
- T-11 fått tillatelse til plassering av kontainer for papirinnsamling ved stikkvei «Hesteskogarasjen».
- Nye elektroniske kodelås for vaskeriene.
- Nye vedtekter med eierbrøk ble vedtatt i 2021.
- Postpakke-boks ved vaskeri 1. Blir montert i 2022.
- Asfaltering flere steder på øvre og nedre området. (Flere sameier ble med i samme tilbudet).
- Digital betalings og reserveringssystem for alle tre vaskeriene, som krevde stor innsats for salg og utlevering av elektroniske brikker, samt bruksinformasjonsmøter. –
- Låneopptak for vaskeri digitaliseringsprosjektet på kr 400 000 ble godkjent i et ekstraordinært årsmøte.
- Opparbeidelse av sosial uteplass ved T-18 innvilget, med forbehold om noe rydding av vegetasjon.
- Vegbom, ikke låsbar, i stikkvei inn fra Ragna Nielsens vei ved T-14 godkjent, med forbehold om plassering, og at den IKKE må være til hinder for noen type utrykningskjøretøy.
- Brøyte- snøryddingsavtale for høst- og vinter ut mars måned 2022 er inngått med Tonsenhagen Garasjelag.
- Parkering- betalingsautomat for besøkende, uten oblat, til våre felles parkeringsplasser er opprettet ved vaskeri 2. (Offentlig krav).
- Merknad til redigert Skjøtselsplan fra ett – senere sammen med et annet sameie. – Kommer eventuelt med forslag til tillegg/endring, som da vil bli behandlet i et Årsmøte.
- Forslag om tillegg i Vaktmesterinstruks: - Hovedrengjøring av vaskeriene en gang pr. år, samordnes av driftsleder, ble vedtatt i et ekstraordinært Årsmøte.
- Plan for forbedring av lys på vårt uteområde/stikkveier i prosess.

Sameiet Tonsenhagen Rødberget

Dersom det er ønske om mer detaljert informasjon om punktene i ovennevnte, ta gjerne kontakt med driftsleder på ep: fsdrift@wemail.no

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 725 952,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeri og andre inntekter som fremkommer i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 414 083,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostander til vaskeri og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 691 995, som i hovedsak er et resultat av digitalisering av vaskeriene ca. kr 430 000, asfaltering ca. kr 140 000 og trefelling (store trær) ca. kr 130 000. Underskuddet 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 814 448.

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 330 000 til normal drift.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen/Rødberget.

Lån

Tonsenhagen/Rødberget 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 4,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tonsenhagen/Rødberget Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tonsenhagen/Rødberget Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

TONSENHAGEN/RØDBERGET SAMEIE
ORG.NR. 971 277 793, KUNDENR. 1074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021		Regnskap 2020		Budsjett 2021		Budsjett 2022	
DRIFTSINNTEKTER:									
Innkrevde felleskostnader	2	3 226	896	3 028	704	3 227	000	3 454	000
Vaskeri	9	204	237	175	604	125	000	125	000
Andre inntekter	3	294	819	225	418	150	000	150	000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 725	952	3 429	726	3 502	000	3 729	000
DRIFTSKOSTNADER:									
Personalkostnader	4	-2 018	005	-1 828	243	-1 886	400	-1 977	900
Styrehonorar	5	-100	000	-100	000	-100	000	-104	000
Avskrivninger	14	-24	326	-47	232	-26	500		0
Revisjonshonorar	6	-9	150	-9	691	-11	000	-10	000
Andre honorarer			0	-32	200	-47	000		0
Forretningsførerhonorar		-133	685	-129	983	-132	000	-137	600
Konsulenthonorar	7	-58	931	-450	958	-55	000	-55	000
Drift og vedlikehold	8	-523	807	-254	493	-280	000	-330	000
Forsikringer		-38	141	-36	558	-38	000	-39	600
Vaskeri	9	-807	319	-205	410	-320	000	-330	000
Energj/fyring		-13	270	-12	283	-10	000	-15	000
TV-anlegg/bredbånd		-72	338	-33	939	-3	000		0
Andre driftskostnader	10	-615	110	-672	862	-619	400	-633	200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 414	083	-3 813	852	-3 528	300	-3 632	300
DRIFTSRESULTAT		-688	131	-384	126	-26	300	96	700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	11	2	266	7	413		0		0
Finanskostnader	12	-6	130		-606		0		-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3	864	6	807		0		-13 000
ÅRSRESULTAT		-691	995	-377	319	-26	300	83	700
Overføringer:									
Fra opptjent egenkapital		-691	995	-377	319				

TONSENHAGEN/RØDBERGET SAMEIE
ORG.NR. 971 277 793, KUNDENR. 1074

BALANSE

		2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	243 329	243 329
Andre varige driftsmidler	14	81 816	106 142
Aksjer og andeler	15	7 500	7 500
SUM ANLEGGSMIDLER		332 645	356 971
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	465
Kundefordringer		14 705	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 369	15 684
Andre kortsiktige fordringer	16	1 401	0
Driftskonto OBOS-banken		124 325	309 489
Skattetrekkskonto OBOS-banken		83 907	97 507
Sparekonto OBOS-banken		119 116	103 408
Sparekonto OBOS-banken II		863 472	961 442
SUM OMLØPSMIDLER		1 226 330	1 487 995
SUM EIENDELER		1 558 976	1 844 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		765 307	1 457 303
SUM EGENKAPITAL		765 307	1 457 303
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	381 786	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		381 786	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 783	29 345
Skyldige offentlige avgifter	18	154 274	168 866
Påløpte renter		84	0
Annen kortsiktig gjeld	19	186 741	189 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 882	387 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 558 976	1 844 966
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

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

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesbidrag	3 028 896
Leie	198 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 226 896

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Telenor, leie av oppsatt antenne	14 635
Fakturert Tonsenhagen 6,10,14 og 15 Sameiene, asfaltarbeid	62 180
Fakturert Tonsenhagen 13 og 18 Sameiene, Auralight	1 912
Parkeringsbevis	37 180
Parkeringsleie	94 796
Tomteleie	81 616
Fakturert Tonsenhagen 11 og 16 Sameiene, oppmerking av vei	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	294 819

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 463 382
Overtid	-36 075
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 257
Påløpte feriepenger	-186 741
Fri bolig	-36 000
Naturalytelser speilkonto	36 000
Arbeidsgiveravgift	-264 112
Pensjonskostnader innskudd	-26 295
AFP-pensjon	-22 385
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-659
Yrkesskadeforsikring	-7 592
Arbeidsklær	-8 508

SUM PERSONALKOSTNADER **-2 018 005**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 673, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-57 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931

SUM KONSULENTHONORAR **-58 931**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 432
Drift/vedlikehold VVS	-9 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-372 295
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-66 261

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-523 807**

NOTE: 9**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	204	237
SUM INNETEKTER VASKERI	204	237

KOSTNADER VASKERI

Forsikring	-96	429
Drift/vedl.hold	-561	580
Elektrisk energi	-149	311
SUM KOSTNADER VASKERI	-807	319

SUM VASKERI**-603 082****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-171	096
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21	797
Verktøy og redskaper	-11	098
Telefon-/kontormaskiner	-6	596
Driftsmateriell	-7	769
Lyspærer og sikringer	-3	009
Vaktmestertjenester	-92	500
Vakthold	-17	425
Snørydding	-7	400
Andre fremmede tjenester	-101	866
Kontor- og datarekvisita	-1	729
Trykksaker	-2	313
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-10	000
Andre kostnader tillitsvalgte	-10	673
Andre kontorkostnader	-6	475
Telefon/bredbånd	-5	434
Telefon, annet		-313
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17	344
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-87	087
Reisekostnader		-825
Gaver	-1	622
Bank- og kortgebyr	-2	275
Velferdskostnader	-28	465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-615	110

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER 2 266

Renter av sparekonto i OBOS-banken

SUM FINANSINNTEKTER 2 266

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -6 033

Renter på leverandørgjeld -97

SUM FINANSKOSTNADER -6 130

NOTE: 13

LEILIGHETER

Leiligheter 243 329

SUM LEILIGHETER 243 329

Selskapet eier to leiligheter, seksjon 8 i Sameiet Tonsenhagen 4 og seksjon 25 i Sameiet Tonsenhagen 6.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

TP150PH flishogger

Tilgang 2003 46 312

Avskrevet tidligere -46 311

1

Gressklipper nr. 1

Avgang 2000 -15 082

Tilgang 2003 27 480

Tilgang 2019 15 082

Avskrevet tidligere -27 479

1

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2004 17 298

Avskrevet tidligere -17 297

1

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2004 7 000

Avskrevet tidligere -6 999

1

Gressklipper nr. 4

Kostpris 59 900

Tilgang 2021 1

Avskrevet tidligere -59 900

1

Gressklipper nr. 5

Tilgang 2007 75 056

Avskrevet tidligere -75 055

			1
Plentraktor			
Tilgang 2013	156 250		
Avskrevet tidligere	-156 249		
			1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2006	22 411		
Avskrevet tidligere	-22 410		
			1
Snøfreser nr. 3			
Tilgang 2006	22 300		
Avskrevet tidligere	-22 299		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2020	105 081		
Avskrevet tidligere	-21 016		
Avskrevet i år	-21 016		
		63 049	
Traktor nr. 1			
Kostpris	399 298		
Avskrevet tidligere	-399 296		
			2
Traktor			
Tilgang 2003	360 840		
Avskrevet tidligere	-338 775		
Avskrevet i år	-3 310		
		18 755	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		81 816	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 326	

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 43. Pålydende: 175,-. Balanseført verdi: 7500,-.

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilgodehavende etter dobbelt refusjon av utlegg	1 401
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 401

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-400	000		
Nedbetalt tidligere		0		
Nedbetalt i år	18	214		
			-381	786
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN			-381	786

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk			-72	680
Påleggstrekk			-11	227
Skyldig arbeidsgiveravgift			-70	367
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER			-154	274

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger			-186	741
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD			-186	741

VEDLEGG SAKER

Sak 5A – T4 - Misnøye med vaktmestertjenesten, leie inn vaktmesterselskap og selge leilighetene

Det har en stund vært økende misnøye med hvordan vaktmestertjenesten fungerer i flere sameier. Vi ønsker derfor at vi evaluerer hvordan alle sameiene opplever denne tjenesten.
v/ Sameiet Tonsenhagen 4 v/ styreleder Eva M Ballo

Forslag til vedtak fra sameiet:

Det sendes ut en spørreundersøkelse blant sameiene angående vaktmestertjenesten. Den bør bla inneholde om det er aktuelt å gå over til vaktmesterselskap (Ved å selge vaktmesterleilighetene på det åpne markedet vil man frigjøre kapital til å dekke merkostnadene i flere år framover)

T5 og T9 støtter forslaget fra T4 med følgende kommentarer:

Vedr. skrivet sendt fra styrelederen i T-4, vedlagt her.

Det T-5 støtter er at vi ikke synes vaktmestertjenesten er helt på høyden, samt at et evalueringsskjema hadde vært fint å få sendt ut til styrelederne som deretter kunne vært sendt ut internt i hvert sameie.

Mvh.

Vera Johannessen

Styreleder T-5.

T-9: Innsendt kommentar.

På generelt grunnlag er vi alltid for å evaluere driften. Dette tjener til å skape seg et bilde av hvordan driften går, ut fra egne målsetninger, eiernes og andres oppfatning mm. Dette er en nødvendighet for å utvikle enhver tjeneste.

mvh

Torbjørn Pettersen

Styreleder

Sameiet Tonsenhagen 9

.....

Undersøkelse styret har gjort i etterkant av innsendt forslag til forslagsstiller:

Vi beklage å høre at det er fortsatt misnøye fra deres side med vaktmestertjenesten på området. Vi ber dem konkretisere misnøyen, slik at styret kan få analysert det for å foreslå tiltak. Vi er usikre på om dette går på vaktmesterinstruks som er arbeidsoppgavene til vaktmestrene eller utførelsen.

Fint om vi kan få en tilbakemelding innen utgangen av mars.

Sameiet Tonsenhagen Rødberget

Utdypende svar fra T-4 til styret

Hei.

Hos oss har vi inntrykk at vaktmesterne kommer og går som de selv vil. De rydder ikke opp etter seg når de gjør en jobb i sameierne. Når de skifter lyspærer legger de igjen den brukte der de skifter. De begynner å jobbe på ettermiddagen når folk kommer hjem fra jobb, fordi de tar andre oppdrag i arbeidstiden. Man må ringe gjentatte ganger for å få fatt i dem i arbeidstiden. Den ene vet ikke hvor den andre er når han blir etterlyst i arbeidstiden. Da kan folk på Kaffehjørnet fortelle at det er fordi det jobbes et annet sted (ikke For Fellesstyret) Det er klattjobbing litt her, og litt der, dårlig med systematikk i jobben.

De kjører inn med traktor inngangspartiene isteden for å bruke snøfreser, ikke akkurat skånsomt for kantsteinene.

Gidder ikke å gå tilbake til vaskeriet med utstyr de bruker, men legger igjen i vår sykkelbod.

Her i nr 27 er det i tillegg masse klager på lukt fra vaktmesterleiligheten, og folk er redd for utøy derfra. Andre er redd for at det oppstår brann i alt rotet.

Vaskeri 1 har blitt riktignok blitt rent og ryddigere.

Vi ønsker derfor en evaluering av tjenesten med et spørreskjema som går til alle Sameiene, så får vi se om det er flere som har problemer, og hvordan man skal gå videre.

Det er en sak som vi forventer blir tatt opp på Årsmøtet i henhold til innsendt sak innenfor fristen.

Mvh

Eva M Ballo

Styreleder

Tonsenhagen 4

Styrets kommentar til forslag:

Styret støtter ikke synet på å selge vaktmester leilighetene og at man skal gå over til et eksternt vaktmesterselskap som skal løse oppgavene i vaktmesterinstruksen.

Vi hadde oppe til behandling for noen år siden salg av vaktmesterleilighetene og utsetting av vaktmester tjenesten. Utsetting av vaktmestertjenesten øker kostnadene til tjenesten mere enn å ha egne vaktmestre gående. Vaktmester – firma skal gå med profitt og ha en fortjeneste på 10-20% på tjenestene. De millionene vi får for leilighetene er gode å ha som garanti for eventuelle lån i fremtiden. Forslaget om salg av tjenestene og anskaffelse av vaktmesterselskap ble nedstemt den gang.

En evaluering av dagens vaktmestertjeneste for å belyse om den er dekkende for vårt behov i dag, med hensyn til forvaltning av området og tjenester, ser vi er formålstjenlig å gjøre. Spesielt nå som vi får en ny Driftsleder med hensyn på om vaktmesterinstruksen er dekkende for arbeidet til Tonsenhagen Rødberget.

Vi anbefaler at forslagsstiller sitt forslag avvises.

Sak 5B – Endring av skjøtselsplan fra 2018 – prosjektgruppen

Vedlagt i epost er planer fra 1987 og 2018.

Det foreslås å ta inn igjen noen punkter fra den opprinnelige skjøtselsplanen fra 1987 som ble utelatt fra den reviderte planen av 2018 og satt inn i denne. Punkter som er høyaktuelle nå. Gamle punkter er i *kursiv* og **fet tekst**. Revideringen er et samarbeid mellom Lene Christin Finsrud, T-9 og Vera Johannessen, T-5.

Under overskriften «Naturlig vegetasjon» side 1/3:

-I områder hvor det er skogbunn og hvor det ikke har blitt fylt opp med jord, finnes det flere steder verdifull vegetasjon som bør bevares. Her vokser det hvitveis, blåveis, liljekonvall, prestekrage og mange andre verdifulle arter. Husk at det må ryddes en del kratt og kanskje trær for at undervegetasjonen skal komme til sin rett. Det bør være en viss mengde løvtrær slik at de vårblostmrende plantene kan greie seg. Områder som mangler disse urterike samfunnene og som domineres av gress, kan gjerne ha flere nåletrær.

Endring 1

Av trær bør mange arter få stå, som rogn, bjørk, osp, furu, gran, spisslønn, ask, osv. Dette gir en variert og fin skog.

- I noen områder har det vokst opp ugrasvegetasjon som geitrams brennesle, burot og kraftige gressarter. Disse plantesamfunnene er oftest ppstått der åpen og næringsrik jord har fått ligge uten stell. Slike områder bør plantes til etter at tiltak mot uønskede flerårige ugras er gjort.

Endring 2

Noen bratte skråninger har delvis slike problemer som er nevnt ovenfor. Tiltak for tilplanting og stabilisering av skråningene både mot ugras og erosjon er aktuelt.

Under overskriften «Tynning og felling av trær» side 1 og 2/3

- Furutrær som er rammet av r uestopp (tyritopp) bør fjernes. Disse trærne er potensielle smittespredere og dessuten vil avkom av disse trærne være disponible for å bli rammet av slike soppangrep.

Endring 3

Nyplantinger foretas alle steder der det fjernes trær (trær og busker, med trær menes bar- eller løvtrær over 4 meter jfr. Byøkologisk gruppe i Naturvernforbundet).

Under overskriften «nyplantinger» side 2/3

- I områder hvor den naturlige forynging mangler, er det viktig å få plantet in nye trær. Nyplanting gir dessuten muligheter for å få inn flere arter. For å kompensere for de trærne som bør fjernes av ulike grunner, bør det også plantes inn en del ny vegetasjon. Spørsmålet er hvilke arter det bør satses på. De naturgitte forutsetninger tilsier at de skrinne områdene passer for furu og de mer rike områdene for gran. Gran bør bare unntaksvis plantes inn. Gran er eventuelt aktuell i partier der det allerede er granbestand i god jord. Gran vil lett gi mye skygge og en fattig undervegetasjon og liker dårlig å stå åpent.

Furu har gode egenskaper når det gjelder å tåle skrinne forhold. Den kaster langt mindre skygge og kan lettere tåle å stå åpent. Furu bør derfor plantes inn.

Sameiet Tonsenhagen Rødberget

For å få en mer variert skog med flere fargenyanser, variert blomstring og ulike frukter, kan det være aktuelt å plante inn enkeltrær av artene:

Endring 4

Punktet erstattes i sin helhet med punktet i den gamle skjøtselsplanen, spesielt viktig er det at det allerede i 1987 var mange trær i lik høyde, som er blitt høye og av en viss alder nå. Dermed vil det på et punkt føre til mangel på trær som kan ta over.

Det er viktig at det i hele området satses på å plante inn nye trær der den naturlige foryngingen mangler. Dessuten gir nyplanting også muligheter til å få inn nye arter. Mange av tre-bestandene består av trær i samme alder og dette vil om en del år føre til mangel på trær som kan ta over når de gamle dør ut.

For å kompensere for de trærne som bør fjernes av ulike grunner, bør det generelt plantes inn like mange som det fjernes. For hele Tonsenhagen under ett bør det suppleres med ytterligere unge trær slik at antall trær blir noe høyere enn i dag.

Ett problem er hvilke arter det bør satses på. De naturgitte forutsetninger tilsier at de skrinne områdene passer for furu, og de mer rike områdene passer for gran. I dag finner vi også gran i områder hvor det er dårlige jordbunnsforhold for dem. Dette fører til trær som stagnerer i vekst lenge før de er fullvoksne.

Gran bør unntaksvis plantes inn. Gran er eventuelt aktuell i partier der det allerede er granbestand i god jord. Gran vil lett gi mye skygge og en fattig undervegetasjon, og liker dårlig å stå åpent. Gran har ellers lett for å skade av luftforurensinger.

Furu har gode egenskaper når det gjelder å tåle skrinne forhold. Den kaster langt mindre skygge og kan lettere tåle å stå åpent. Furu bør derfor plantes inn.

For å få mer variert skog med flere fargenyanser, variert blomstring og ulike frukter er det aktuelt å plante inn enkelt trær av artene:

Styrets kommentar.

I utgangspunktet er vi positiv til arbeidet som er utført av prosjektgruppen, men vi savner litt om at det er naturtomter vi har rundt oss. Enkelte områder har vokst igjen sånn om ved Tonsenbekken hvor alle trær nå er klare for felling og ikke replatning mot bolighusene. Videre er Bekkedalen et område som vi eier halvparten av (følger bekken) og der kan vi ikke foreta hugst eller beplantning.

Vi savner også et styringsbilde fra prosjektgruppen for tilfellene om flathugst, vedlikehold underskog, enkelt trær og avstand mellom dem ved nyplantning og hyppighet på teig vedlikeholdet. Videre trekke opp grensen hva styret kan beslutte ved normalt vedlikehold på teig/tomt.

Styret ønsker at disse elementene også blir belyst før skjøtselsplanen besluttes.

Sak 5C Fra T5: Det er blitt felt en rekke trær i teigen mellom T-15 og T-5 og ny planting

Det er blitt felt en rekke trær i teigen mellom T-15 og T-5. En god del store grantrær og furuer. Samt en rekke løvtrær og busker. Dette har medført at beboere som bor lavt, spesielt på midten ved teigen, nå har betydelig innsyn og gjenboere til sine leiligheter. Flere beboere melder også om økt støy. Dette har vært meddelt FS tidligere, men flere trær har i stedet blitt felt.

Forslag:

Det er ønskelig at man fyller inn med vintergrønne trær, furu og evt. gran. Etter en rundspørring, fås de rimeligst hos Kvakestad hagesenter ved Ski. Der vaktmesterne kan få en gros rabatt. Furu 150-175 cm. ca. kr. 1400,- og rundt kr. 2000,- for 175-200 cm. Gran ca. 400,- og 1000,- i samme størrelsesorden. Trærne bør plantes i Rododendronjord.

En mulighet er også Oslo bytrær på Bogstad, i regi av Oslo kommune. Hvert år kan man også hvert år søke om grønne midler hos Bydel Bjerke, eller botilskudd. Dette innebærer midler til bl.a. trær og andre planter.

Styrets kommentar.

Vi er litt usikre på omfanget som ønskes. Er det trær som skal settes ned med 10 meters avstand så utgjør dette kanskje 4-5 trær?

Styret har **ikke** felt større trær på området ved siste teig vedlikehold, men derimot har tilhørende sameie felt større trær på sitt område.

Forslag fra styret.

Styret forslår at det tas en befaring til våren/sommer med berørt sameie og ser nærmere på beplantning av trær hvor manglende avstand mellom store trær er 5-10 meter og ser dette opp mot teigbudsjett for rydding og beplantning.

Sak 5D Fra T-5 Vera Johannessen og T-9 Lene Christin Finsrud – bruke Naturvernforbundets søknadsskjema for felling av trær

Vi ønsker at det gis klarere retningslinjer for felling av trær. I FS i dag er det etter vårt skjønn for lett å få felt trær ved å peke på utsikt og lys (selv om trærne står lang unna, eller en felling som ikke gir særlig forbedringer, eller at noen egentlig har andre skjulte motiver som salg av eiendom). Dette står i kontrast til at det må sterkere argumenter til for å få vernet trær. Vern av trær er viktigere enn noen gang. Og både Oslo kommune og etater som PBE. tar til orde for dette. Oslo kommune driver nå også kartlegging av alle byens trær, både kommunale og private.

[vern av trær oslo kommune - Søk \(bing.com\)](#)

Forslag: Innføre bruk av Naturvernforbundets søknadsskjema(vedlagt) for felling av trær på FS- område.

Det sameiet som ønsker å felle trær og får dette innvilget på FS-område må betale for nyplanting/replanting av trær på samme sted. Det tar år før disse vokser opp.

Berørte sameier må forespørres før felling. Man må ta hensyn til naturmangfold. Advokater, Oslo kommune og andre skriver at det er 3 forhold som må tas hensyn til ved en trefelling: grunneier, nabo og naturmangfoldet.

Styrets kommentar.

Styret har hatt en praksis når større trær ønsket felt snakkes det med tilhørende styre for vurdering på vår grunn. Styret ønsker å ha en så smidig prosess på vedlikehold av vårt område og at nyplantning foretas av felleskapet når nyplanting/replanting bør skje.

Forslag styret.

Skjøtselsplan må inneholde nødvendig styringsprinsipper for styret for forvaltning av områdene våre uten unødvendige administrative prosesser enn det som beskrives i skjøtselsplan.

6) Valg – ved valgkomiteen

Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564691. 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret på fellesareal, 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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

