



Årsmøte 2022

6564 Tonsenhagen 15 S/E

Til seksjonseierne i Tonsenhagen 15 S/E

Velkommen til årsmøte, onsdag 25. mai 2022 kl. 18:30 på Velhuset.

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 Tonsenhagen 15 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Tonsenhagen 15 S/E
avholdes onsdag 25. mai 2022 kl. 1830 på Velhuset.**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kostnad vann/varme
 - B) Nye vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.04.2022
Styret i Tonsenhagen 15 S/E

Renée Berg Enver Karabeg Gunnar Tredal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renée Sara Berg	2020 - 2022
Styremedlem	Enver Karabeg	2020 - 2022
Styremedlem	Gunnar Tredal	2020 - 2022
Varamedlem	Almir Alispahic	2021 - 2022
Varamedlem	Patrik Holm Nordvold	2021 - 2022

Valgkomiteen

Mia Karabeg	2021 - 2022
Inge Møen	2021 - 2022

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

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 15 S/E

Sameiet består av 80 seksjoner.

Tonsenhagen 15 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983810934, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 64 - 82

Gårds- og bruksnummer:

85 147

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

Tonsenhagen 15 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Også 2021 ble et år preget av koronapandemien. For første gang prøvde vi ut digitalt årsmøte. Håpet var at flere kunne delta, men vi endte opp med 23 stemmeberettigede og det er ca det vi har ved fysisk oppmøte på årsmøtet.

Pandemien og mangel på arbeidskraft førte til at arbeidet med vinduer og dører i sameiet stoppet opp. To av loftsvinduene er ennå ikke skiftet ut, ei heller inngangsdørene til kjellerne. Også tilbudet til eierne som ønsker nye vinduer i egne boliger ble rammet. Vi har valgt å vente på firmaet som skiftet ut vinduene våre i 2020, da forespørsler har vist at større firmaer ikke er interessert i slike "små" jobber som dette og derfor enten ikke gir tilbud eller overpriser.

På vårparten hadde vi som vanlig dugnad, 2 store containere ble fylt med avfall fra loft, kjeller og boder og det ble vasket og jobbet ute. Alltid hyggelig å treffe naboer på dugnad!

Fra 1.1.21 fikk vi nytt renholds firma, Arctic Drift. Fordi de er billigere enn det forrige, fikk vi fra samme dato matter i oppgangene.

I juni hadde vi et branntilløp i en strømbryter på loftet i langblokka. Det ble oppdaget og brannslukkingsapparat ble brukt for å slukke. Elektriker har ordnet strømbryteren og saken er meldt inn som forsikringssak. I tillegg til elektrikerutgifter hadde vi en del kostnader på rengjøring av loftet etter pulverapparatet som ble brukt.

I etterkant er det bestilt pristilbud på gjennomgang av de elektriske anlegget i alle områder av fellesarealene våre.

Det er også innhentet tilbud på nye optiske røykvarslere og brannslukkingsapparat, da det nå snart har gått 10 år siden forrige runde. Brannvern er seksjonseiers ansvar, men styret tar initiativ til at alle skal ha røykvarslere og brannslukkingsapparat som fungerer.

Styret har også håndtert en forsikringssak i forbindelse med en lekkasje fra en leilighet til leiligheten under.

I fellesrommet i kjelleren mellom nr 80-82 ble det på vårparten satt opp sykkelstativ festet til veggen for å få det mer ryddig blant de mange syklene.

Det er foretatt HMS runde og merknader fra den er at det står en god del eiendeler utenfor boder i loft og kjeller. For brannsikkerhetens skyld er dette ikke greit.

Første søndag i advent ble det invitert til juletreening på vibbo.no, med servering av gløgg og pepperkaker, samt sosialt samvær i friluft.

Det har vært mange eposter og telefoner fra beboere gjennom året, både klager, spørsmål og informasjon.

Styret

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 3 534 416.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 090 048.
Dette er kr 302 548 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til energi/fyring, andre driftskostnader samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 286 947 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 217 543.

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 300 000 til ordinær drift og vedlikehold.

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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 15 S/E.

Lån

Tonsenhagen 15 S/E 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 15.

<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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

2022-05-02 18:35:23 UTC



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

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 15
ORG.NR. 983 810 934, KUNDENR. 6564

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 534 408	3 534 558	3 534 000	3 614 000
Andre inntekter	3	8	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 534 416	3 534 558	3 534 000	3 614 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-8 780	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-156 763	-152 420	-156 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-1 750	-8 118	-15 000	-15 000
Kontingenter		-8 000	0	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-307 602	-1 436 952	-280 000	-300 000
Forsikringer		-195 265	-183 016	-186 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-558 270	-551 178	-565 000	-565 000
Kostnader sameie	17	-257 404	-235 920	-236 000	-262 000
Energi/fyring	10	-1 108 202	-512 005	-900 000	-1 100 000
TV- anlegg/bredbånd		-172 320	-168 082	-170 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-176 688	-181 308	-126 000	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 090 048	-3 574 698	-2 787 500	-3 101 500
DRIFTSRESULTAT		444 368	-40 140	746 500	512 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 397	6 234	1 000	0
Finanskostnader	13	-159 818	-168 721	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 421	-162 487	1 000	0
ÅRSRESULTAT		286 947	-202 627	747 500	512 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-202 627		
Reduksjon udekket tap		286 947	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		144	257
Driftskonto OBOS-banken		139 263	617 089
Sparekonto OBOS-banken		1 404 759	1 002 570
SUM OMLØPSMIDLER		1 544 166	1 619 917
SUM EIENDELER		1 558 166	1 633 917
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 913 965	-4 200 912
SUM EGENKAPITAL		-3 913 965	-4 200 912
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 145 508	5 648 367
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 145 508	5 648 367
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 978	47 551
Leverandørgjeld		250 757	138 016
Påløpte renter		888	895
SUM KORTSIKTIG GJELD		326 623	186 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 558 166	1 633 917
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	387 663	387 663

Oslo, 24.04.2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 15

Renée Berg /s/

Enver Karabeg /s/

Gunnar Tredal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	3 190 848
Abbon.avgift	198 720
Trappevask	143 040
Strømuttak	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 534 408

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	8
SUM ANDRE INNETEKTER	8

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 750
------------------------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 750
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 505
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-51 288
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-4 059
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 750
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 000
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
-------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 602
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-311 716
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-246 554
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-558 270
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 141
------------------	----------

Fjernvarme	-1 002 061
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 108 202
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 290
-----------	---------

Lyspærer og sikringer	-2 075
-----------------------	--------

Renhold ved firmaer	-156 693
---------------------	----------

Trykksaker	-1 241
------------	--------

Porto	-1 932
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 457
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 688
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 189
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	208
SUM FINANSINNTEKTER	2 397

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-159 818
SUM FINANSKOSTNADER	-159 818

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 56. Pålydende: 25. Balanseført verdi: 14 000.

Den samlede aksjekapital i Arvoll Kabelnett AS er på kr 114 000.

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOB-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-5 730 914
Nedbetalt tidligere	82 547
Nedbetalt i år	502 859
	-5 145 508
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 145 508

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet Tonsenhagen 15 eier 8,485% 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

Utvikling i kostnader og forbruk fjernvarme

2021

Total kostnad 2020: kr 1 002 061 (økning på ca 118% fra 2020) Totalt forbruk 2021:

721 840 kWh (økning i forbruk på ca 9,13% fra i fjor)

Dette utgjør følgende kostnader fordelt på leilighetstype i 2021:

1-roms: kr 8 062,-

2-roms: kr 10 637,-

3-roms: kr 13 274,-

4-roms: kr 15 328,-

2020

Total kostnad 2020: kr 459 662,84 (reduksjon på ca 38,10% fra i fjor) Totalt forbruk 2020:

661 420 kWh (nedgang i forbruk på ca. 7,48% fra i fjor)

Dette utgjør følgende kostnader fordelt på leilighetstype i 2020:

1-roms: kr 3 697,-

2-roms: kr 4 880,-

3-roms: kr 6 088,-

4-roms: kr 7 031,-

2019

Total kostnad 2019: kr 742 607,38 (reduksjon i kr på 1,2% fra i fjor)

Totalt forbruk 2019: 714 870 kWh (nedgang i forbruk på ca. 1% fra i fjor)

Dette utgjøre følgende kostnader fordelt på leilighetstype i 2019:

1-roms: kr 5 977,-

2-roms: kr 7 884,-

3-roms: kr 9 842,-

4-roms: kr 11 355,-

2018

Total kostnad 2018: kr 751 641 (økning i kr på 19,84 % fra i fjor)

Totalt forbruk 2018: 721 820 kWh (nedgang i forbruk på ca. 1 % fra i fjor)

Dette utgjør følgende kostnader fordelt på leilighetstype i 2018:

1-roms: kr 6 049,-

2-roms: kr 7 980,-

3-roms: kr 9 961,-

4-roms: kr 11 494,-

2017

Total kostnad 2017: kr 627 197 (økning i kr på 6,58% fra i fjor)

Totalt forbruk 2017: 728 540 kWh (økning i forbruk på 3,28% fra i fjor)

Dette utgjør følgende kostnader fordelt på leilighetstype i 2017:

1-roms: kr 5 048,-

2-roms: kr 6 659,-

3-roms: kr 8 312,-

4-roms: kr 9 591,-

Innkomne forslag/saker:

A - Kostnader vann/varme

På årsmøte 2015 ble det besluttet at man i en prøveperiode skulle la være å lese av varmemålerne i den enkelte leilighet, og i stedet benytte sameierbrøken for fordeling av kostnader til oppvarming og varmt vann.

Vi kan ikke se at det i løpet av disse årene er blitt tatt opp på årsmøtet igjen, om denne ordningen skal vedvare. Prisen på fjernvarme har blitt høy siden prisen reguleres i takt med strømprisene. Det har kommet oppfordring fra styret i sameiet om at vi skal spare på varme og varmtvann for å redusere kostnadene til fjernvarme. Vi tror det er vanskelig å motivere sameierne til å gjøre dette, så lenge det ikke får noen direkte synlig konsekvens for egen økonomi. Antall personer som bor i hver leilighet har stor betydning for forbruket av varmtvann. Vi synes det er urettferdig at alle betaler det samme beløpet i husleien, uavhengig av forbruket. Det er også store individuelle forskjeller på hvor varmt man har det i leiligheten, og dermed hvor mye fjernvarme som brukes. Vi foreslår at det monteres automatiske (fjernavleste) målere på radiatorene/varmtvannet for å stimulere til sparing. Dette vil også gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Det finnes nok ulike løsninger for automatiske målere med fjernavlesning. Et eksempel er Smartly som har vært annonsert i OBOS bladet.

Forslag innsendt av Sissel Gisholt og Kirsti Tøyen.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter anbud på innkjøp og montering av automatiske målere på radiatorer/varmt vann så raskt som mulig. Kostnadene legges fram på et sameiermøte høsten 2022 for avstemming.

Styrets innstilling:

Styret har i forkant av årsmøtet vært i kontakt med sameiet Tonsenhagen 11, som har installert målere på sine radiatorer etter å ha innhentet anbud. Utgiftene dette innebar var forholdsvis store, samt at det ikke var mulig å installere nye vannmålere. Det vil ved slik elektronisk avlesning også tilkomme utgifter ved avregning, både hos Obos og varmeavlesningsfirma.

Forslag til vedtak:

Sameiet fortsetter som nå, med fordeling av vann og varmekostnader i henhold til sameierbrøken

B – Nye vedtekter for sameiet

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3-flertall (66%)

Nye vedtekter (de gamle ligger vedlagt):

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er SAMEIET TONSENHAGEN 15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 30.05.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

- a) 80 boligseksjoner i 3 blokker på eiendommen gnr. 85, bnr. 147 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 25.03.1984 og tinglyst 30.05.1984.
- b) Alle 3 blokkene har loft og kjeller med boder og fellesrom.
- c) Sameiet er medeier i Årvoll kabel TV

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet har ingen parkeringsplasser.

1-3 Beliggenhet og adresse

- Selvbyggerveien 64-68 0591 Oslo seksjonsnr. 1-24
- Selvbyggerveien 70-72 0591 Oslo seksjonsnr. 25-40
- Selvbyggerveien 74-82 0591 Oslo seksjonsnr. 41-80

1-4 Sameiets rettigheter i andre eiendommer

- (1) Følgende parter/andeler i fellesarealet og fellesinnretninger på boligfeltet Tonsenhagen/Rødberget:

1. 320/3832 deler i A/L Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B, 0591 Oslo.
2. En forholdsmessig andel i 2 vaktmesterleiligheter, d.v.s. andel i seksjon nr. 8 i Boligsameiet Tonsenhagen 4 og seksjon nr. 5 i Boligsameiet Tonsenhagen 6
3. En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 1", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 119, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen 20.
4. En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 2" og "felles fyrhus nr. 4", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 133, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen 17.
5. En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 3" og "felles fyrhus nr. 5", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 140, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen 18.
6. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 1", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 116, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen 16.
7. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 2", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 119, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen 20.
8. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 3", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 147, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen 15.
9. En forholdsmessig andel i "garasjer til vaktmestertjenestens traktorer".
10. En forholdsmessig andel av oppsparte fond og egenkapital vedrørende

forannevnte fellesarealer (punkt 1) og felles innretninger (punktene 3-9) som forvaltes av felles-administrasjon for boligfeltet Tonsenhagen/Rødberget.

(2) "Vedtekter for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Østre Aker", fastsatt i 1953 som gjeldende for boligfeltet Tonsenhagen / Rødberget, anses som fortsatt gjeldende for sameiets forannevnte eiendom, og det forannevnte "fellesareal (gnr. 85, bnr. 69 og 74 og 231)", som sameiet eier sammen med de øvrige sameiere på feltet Tonsenhagen/Rødberget.

(3) Sameiet er forpliktet til kollektivt å være tilsluttet Tonsenhagen-Rødberget vel.

1-5 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

- 1-roms leilighet har sameiebrøk på: 5191/645232 deler.
- 2-roms leilighet har sameiebrøk på: 6850/645232 deler.
- 3-roms leilighet har sameiebrøk på 8547/645232 deler.
- 4-roms leilighet har sameiebrøk på: 9870/645232 deler.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer som til sammen kan erverve inntil 10%, dog begrenset til to seksjoner pr. blokk:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

- 1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved utleie skal eier på forhånd meddele styret skriftlig at vedtekter samt husordensregler er gjennomgått med leier/fremleier.
- 2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
- 4) Korttidsleie er tillatt i inntil 60 døgn per år, maks 30 døgn sammenhengende. Slik utleie skal ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt midlertidig enerett til bruk av boder m.v. i kjeller og på loft, slik de tidligere hadde iht leiekontrakt før seksjonering fant sted. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
 Dette gjelder tiltak som:
 - Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger eller annet fast belegg på balkong/terrasse, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Eventuell fjerning av installasjoner gjort av tidligere eier, påligger nåværende seksjonseier. Montering av badestamp o-l. eller flislegging, er ikke tillatt på balkong.
- (6) Endring av utomhusplan som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.
- (7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i ovenfor, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(9) Ubebygde grunn, grøntanlegg m.v. disponeres slik sameiet til enhver tid treffer vedtak om.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, kraner, låser, radiator, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, balkong-, veranda- og ytterdører til boligen
- j) bodskillevegger, bod dør, dørlås/lås så lenge den disponeres av seksjonen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier har ansvar for utskifting av inngangsdør til seksjonen, balkongdør og vinduer i seksjonen. Det samme gjelder alle installasjoner montert av nåværende eller tidligere seksjonseier, jfr. pkt. 3-1 (5) og (6).

(5) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonen er oppvarmet via fjernvarme, og seksjonseieren er ansvarlig for radiatorrør i seksjonen fra første tilmatningspunkt fra fellesrør.

(6) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand og rapportere tilstand til styret årlig. Styret gjennomfører jevnlig kontroll over tilstanden som varsles i rimelig tid.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Når det gjelder varmeanlegget går sameiets vedlikeholdsplikt frem til og med første tilmatningspunkt fra fellesrør.

(4) Sameiet har ansvar for utskifting av sluk, her vil sameiet dekke inntil kr 5000 av seksjonseiers utgifter, fellesvinduer, balkongrekkverk samt ytterdører til fellesrom. Videre har sameiet ansvar for vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Trappevask /matteleie fordeles likt per seksjon. Løpende lån tatt opp før 1.1.2018 rammes ikke av punkt 5-1.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kabel-TV betales likt per seksjon.

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

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et a-kontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene og poster som fordeles likt per seksjon.

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2.

8-4 Saker årsmøtet skal behandle (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående

kalenderår

- velge styremedlemmer og medlemmer til komiteer og utvalg
- behandle vederlag til styret

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

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

(5) De gjeldende husordensregler vedtas til enhver tid på ordinært sameiermøte.

(6) Den gjeldende Instruks for oppgangstillitsvalgte vedtas til enhver tid på ordinært årsmøte.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene og ordensregler
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

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

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

Forslag til vedtak:

Nye vedtekter for sameiet Tonsenhagen 15 godkjennes og erstatter vedtektene fra 26.4.2012. De gamle vedtektene ligger vedlagt.

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

Tonsenhagen 15 S/E har avtale om felles vaktmestertjeneste for alle sameiene i Tonsenhagen Rødberget. Tonsenhagen 15 har Thomas Ølstad som "sin" vaktmester og han kan kontaktes på telefonnummer som fins på oppslagstavlene i hver oppgang. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Arctic drift om renhold og matte service i fellesarealene.

Parkering

Det fins ingen parkeringsplasser på sameiets eiendom, hverken for biler eller motorsykler, kun gateparkering.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597232. 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. Tonsenhagen 15 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Dører, vinduer, callinganlegg i fellesarealer	Skiftet alle inngangsdører og installerte nytt callinganlegg med kamera. Skiftet alle vinduer i fellesarealer.
2017	Rens av alle ventilasjonssjakter	Sjakter bad og kjøkken
2016	Utskifting av lamper	Led-lamper i 9 oppganger
2013	Asfaltering av øvre tun	
2012	Nytt søppelanlegg	Etablering av utvendig søppelhåndteringsanlegg og stenging av innvendige søppelsjakter.
2003 - 2004	fasader og tak	Rehabilitering av fasader og tak. Dette innbefatter etterisolering av alle fasader, bytte av tak, utvidelser av balkonger (nedskjæring av ytterste del av balkongplate og støping av nytt). Tak over innganger og drenering av enkelte områder rundt blokkene.
1999	Alle lofts- og kjellerdører ble byttet	1999: I tillegg til alle lofts-og kjellerdører, ble 55 leilighetsdører skiftet ut. Isoporplater i kjellertak ble fjernet.
1997	Tilstandsrapport bestilt	
1996	Fjernvarmenettet er rehab. og overtatt a	1996: Rehabilitering av fjernvarmeanlegg. Overtatt av Hafslund Strøm
1995	Rehabilitering av det elektriske.	1995: Rehab. av det elektriske. Nye stigeledninger. Ny inntekking i samtlige 80leieligheter.

SAMEIET TONSENHAGEN 15

VEDTEKTER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.05.1984 for
Sameiet Tonsenhagen 15.

Endret på ordinært sameiermøte 29/4-1999, 22/4-2004, 26/4-2006 og 26/4-2012

§ 1

Sameiets navn er "Boligsameiet Tonsenhagen 15". Sameiet består av 80 seksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 147 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 25.03.1984 og tinglyst 30.05.1984.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å :

1. Foreta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal av sameiets egen eiendom, jfr. § 12, 3. ledd.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. Ingen kan eie mere enn to seksjoner.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i leiligheten, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og sameiestyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.

Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameierne har det innvendige vedlikehold av sin leilighet, herunder vinduer ut- og innvendig.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter, driftsutgifter til fellesanlegg og fellesareal, jfr. § 2, pkt. 2, § 12, 3. ledd, evt. andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8- åtte og høyst 20 - tyve dagers varsel, men bør orientere sameierne om møtedatoen på et tidligere tidspunkt.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på

førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter. Leder velges ved særskilt valg.
4. Valg av revisor.
5. Godtgjørelse til styre og tillitsvalgte.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer som velges på ordinært sameiemøte. Det tilstrebes at hver av blokkene blir representert i styret.

Styrets medlemmer skal være sameiere. Styrets leder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer velges for ett år. Styret er beslutningsdyktig når tre styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Varamedlemmene innkalles til alle styremøter med talerett, men uten stemmerett..

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Møteboken skal være tilgjengelig for sameierne. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

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

Boligsameiet er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av Fellestyrets administrasjons -omkostninger gjennom Fellesregnskapet Tonsenhagen - Rødberget.

Styremøte avholdes etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse må anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiebrøken er for ett-roms leiligheter 5191/645232, for to-roms leiligheter 6850/645232, for tre-roms leiligheter 8547/645232, for fire-roms leiligheter 9870/645232.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med unntak av utgifter i forbindelse med kabel-tv som fordeles likt på hver seksjon. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Sameiet er forpliktet til kollektivt å være tilsluttet Tonsenhagen - Rødberget vel.

§ 17

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

HUSORDENSREGLER

Sist vedtatt 30.3.16

YTRE ORDEN

1. Det skal ikke plasseres søppel, byggematerialer eller andre eiendeler fra sameierne i fellesrom, friareal eller trapper. Den enkelte beboer må sørge for bortkjøring av evt søppel fra ombygging/oppussing for egen regning.

Trappene vaskes ukentlig. Rengjøring av fellesarealene er sameiernes ansvar og bør utføres årlig.
2. Parkering av motorkjøretøy på sameiets område er forbudt. Kjøretøy kan unntaksvis parkeres etter anvisning fra styret og må da ikke hindre fri passasje. Unødvendig støy og rusing av motorer bør unngås. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing.
3. Alt avfall legges på anviste steder. Retningslinjene for kildesortering fra Renovasjonsetaten følges.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på balkongene.
5. Alle plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. I kjeller og på loft er bruk av levende lys forbudt. Det må ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper av det. Lufting, både sommer og vinter, må skje på en trygg måte.
6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer
7. setter opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.
8. Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt gjelder bestemmelser som settes opp av vaktmesteren.
9. Sameierne plikter å verne om eiendommens planter og uteareal, og sørge for at søppel blir ryddet.
10. Ytterdørene skal alltid være låst.
11. Det er ikke tillatt for beboerne å montere parabolantenn eller andre typer av antenner på sameiets område. Forbudet om oppsetting av antenner inkluderer både fasader og verandaer.

INDRE ORDEN

1. Enhver leieboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Dyr som sjenerer andre leieboere blir fjernet etter styrets anmodning
3. Det skal være stille mellom kl 2300 og kl 0700, lørdager og høytidsdager etter kl 2400. Oppussing og lignende som medfører støy må opphøre innen kl 20.00. Søndager skal arbeid som medfører støy unngås.
4. Styret kan gi særlige beskjeder til sameierne, de skal følges på lik linje med husordensreglene.

6564 Tonsenhagen 15 S/E

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.