PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SELVBYGGERVEIEN 163

Vedlegg



2. Etasje

Selvbyggerveien 163

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Selvbyggerveien 163, 0591 OSLO
OSLO kommune
gnr. 85, bnr. 123, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26024 **Eiendomsverdi ref nr:** FL8112

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveier leilighet med vestvendt balkong, beliggende i bygningens 2. etasje.

Naturlig ventilasjon i bygningen.

Kjøkkenet er innredet med:
Hvite og gråbrune, glatte fronter fra KVIK kjøkken
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Ved stekesone er det benkeplate av steinkomposittt.
Benkeplate med spiseplass ved vindu.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer, skapdører og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil med lysarmatur og stikkontakt (virket ikke ved befaring)
Veggskap.
Dusjkabinett med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett.

Leiligheten disponerer en bod på loft og en i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

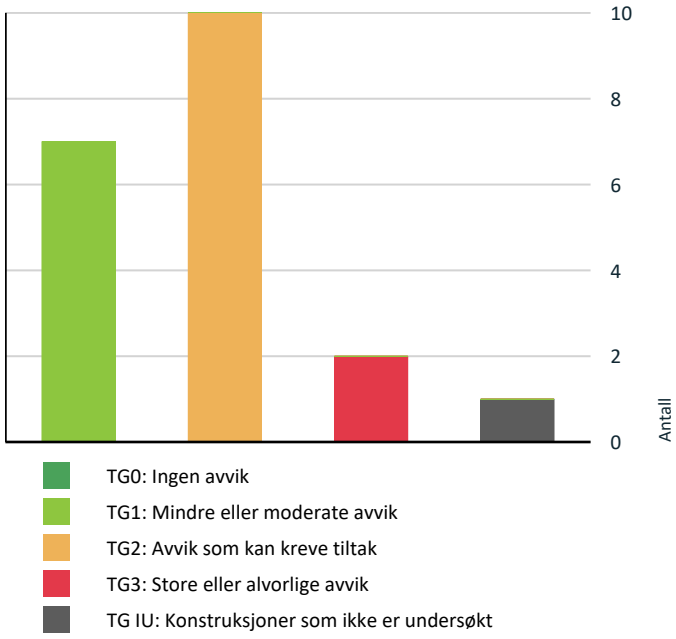
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er mottatt fra megler.
Ut ifra disse kan man se at det er bygget et ekstra soverom i stuen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

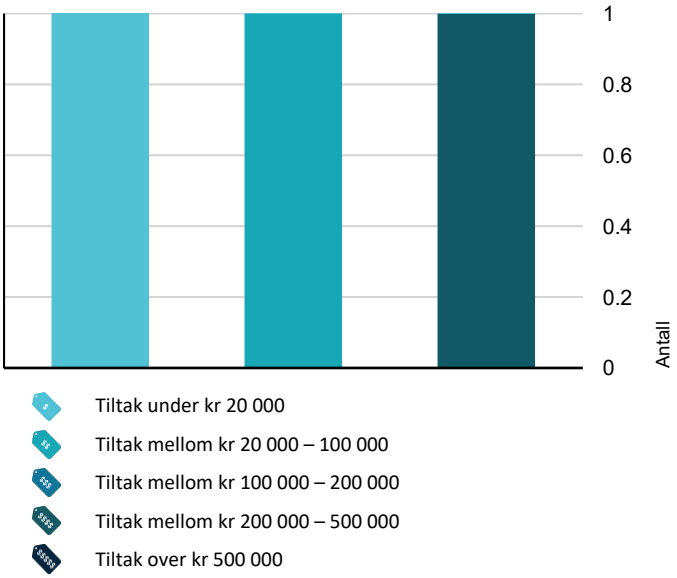
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011, samt noen vinduer uten datostempel.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Enkelte vinduer er vonde å lukke/åpne og subber mot karm.

2 - Enkelte vinduer har sprekker i treverk og flassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Vinduene har redusert funksjon, noe som kan gi dårligere tetthet mot trekk og fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje på beslag og karm, samt noe redusert innekomfort.

Tiltak:
Justering av hengsler og beslag anbefales for å bedre funksjonen. Det bør også kontrolleres om skjevheter skyldes setninger eller slitasje.

-2:
Konsekvens:
Sprekker og manglende overflatebehandling kan føre til at fukt trenger inn i treverket. Dette kan over tid gi økt slitasje og redusert levetid på vinduene.

Tiltak:
Skadet treverk bør utbedres og overflater klargjøres før ny behandling med maling eller beis. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dette kan føre til økt slitasje på dørblad, hengsler og terskel, samt noe redusert tetthet.

Tiltak:
Justering av hengsler og eventuell tilpasning av dørblad anbefales. Det bør også kontrolleres om forholdet skyldes skjevheter i konstruksjonen.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

—

Bemerkning:
-Det er målt ca. 15 mm høyde på terskel
Dette er noe lavt men anses allikevel som tilfredsstillende da balkongen er overdekket, noe som reduserer værpåvirkning og risiko for vanninntrengning.

—

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk av hvitmalte stålkonstruksjoner.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 84 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn krav som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

—

Bemerkning:
-Maling på rekkverk flasser og det er registrert stedvis mose.

Ellers har balkongen normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med betong/stein-plater.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med terrazzo og gulvbelegg. Øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Fliser i gang.
Laminat på ett soverom
Ellers parkett gjennom boligen.

—

Vegger:
Slette, malte veggflater.

—

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsrapport

Generelt fremstår boligens vegg- og himlingsflater med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser materialer som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Bemerkning:
Det er registrert bomlyd/hulrom under enkelte fliser i gangen. Forholdet er begrenset og uten påviste følgeskader eller funksjonssvikt ved befaring.
Forholdet bør likevel følges med på, da omfanget kan øke over tid dersom årsaken er vedheftsbrudd.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflatene med parkett i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger osv.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.
I tillegg ble det registrert fukt/svelleskade på parkett i stue ved radiator.
Eier opplyser om tidligere lekkasje på radiator som årsak. Lekkasjen skulle være utbedret, men det ble fortsatt registrert drypp fra ventil på befaringsdagen.

Avviket må ses i sammenheng med "Vannbåren varme".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Gulvoverflatene har redusert estetisk kvalitet og funksjon som følge av slitasje.
Registrert fuktskade ved radiator indikerer at parketten har vært utsatt for fuktpåvirkning, noe som kan gi varig deformasjon og svekket materiale.
Pågående drypp fra ventil gir risiko for ytterligere skade dersom forholdet vedvarer, og kan påvirke underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Slitte overflater kan ved behov slipes, behandles eller skiftes ut for å gjenopprette funksjon og utseende. Fuktskadet parkett bør vurderes skiftet lokalt.
Årsaken til fuktpåvirkningen må utbedres, herunder kontroll og tetting/reparasjon av radiator og tilhørende komponenter

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i stue og ett soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Ved kontrollmåling av etasjeskiller er eventuelle planavvik registrert gjennom stikkprøver på inntil fem utvalgte punkter i rommet, i samsvar med NS 3600.
Metoden gir ikke grunnlag for full kartlegging, og det kan derfor forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne type kontroll.

Eventuelle avvik som ikke er registrert kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved senere salg.
Dersom forholdet anses som vesentlig for kjøper, anbefales supplerende undersøkelser utover det kontrollomfanget som følger av NS 3600.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte innerdører.
Glatt, malt baderomsdør.

Det er registrert noe bruksmerker på dører og karmer.
Baderomsdør mangler dørskilt til nøkkelhull.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.
Bruksfunksjonen anses som ivaretatt. Det er derfor ikke gitt tilstandsgrad (TG) på forholdet.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre baderom med noe oppgraderinger.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte, malte vegger.
Plastbelagte plater (tak-ess) i himling.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende informasjon om oppbygning og eventuell bruk av membran/tettesjikt gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring. Dersom slike løsninger ikke er etablert eller er utilstrekkelige, kan det være økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Ved oppgradering vil det være naturlig å renovere badet som en helhet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg.
Det er målt ca. 39mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvbelegg er kun lagt inn mot slukrist.
Det er ingen tetning mot sluk.

Avviket må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tetning mellom gulvbelegg og sluk gir høy risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen ved bruk. Dette innebærer stor sannsynlighet for fuktskader i gulv og omkringliggende bygningsdeler over tid.

Tiltak:
For å sikre en tett og varig løsning anbefales det å etablere nytt sluk med klemring og nytt tettesjikt/membran med korrekt tilslutning. Dette forutsetter normalt oppgradering av hele våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soilsluk fra byggeårene plassert under servant.

Ingen klemring.
Ingen synlig membran.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
—

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har sluk fra byggeårene og ingen synlig tettesjikt/membran.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tettesjikt og eldre sluk gir utilstrekkelig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til konstruksjonen, særlig rundt sluk og gjennomføringer, og kan over tid føre til skjulte skader.

Tiltak:
Det vurderes som lite hensiktsmessig med delvise utbedringer. For å oppnå tilfredsstillende og varige løsninger anbefales det å modernisere hele våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt/membran med tette overganger

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer, skapdører og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil med lysarmatur og stikkontakt (virket ikke ved befaring)
Veggskap.
Dusjkabinett med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Det er registrert krakelering og mindre skader/sår på servant.

2 - Det er registrert svelleskader på baderomsinnredning.

3 - Blandebatteri er vond å lukke/åpne samt mangler perlator/sil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Krakelering og skader på servant gir redusert overflatekvalitet og kan føre til at smuss og fukt lettere trenger inn i materialet. Dette kan over tid gi ytterligere slitasje og redusert levetid.

Tiltak:
Mindre skader kan aksepteres ut fra alder, men ved behov kan servant skiftes ut for å gjenopprette funksjon og overflate.

-2:
Konsekvens:
Svelleskader tyder på at innredningen har vært utsatt for fukt. Dette kan gi redusert styrke og levetid, samt risiko for videre oppsvelling dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Tiltak:
Skadet innredning bør vurderes skiftet ut. Det anbefales samtidig å avklare og utbedre årsaken til fuktpåvirkningen for å hindre gjentakelse.

-3:
Konsekvens:
Blandebatteriet har redusert funksjon, noe som kan gjøre daglig bruk upraktisk og gi unøyaktig regulering av temperatur og vannmengde. Manglende perlator kan føre til økt vannforbruk og mer sprut fra armaturet.

Tiltak:
Det anbefales å skifte blandebatteriet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via ventil i vindu.
Ingen tilluftspalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner (murvegger).

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkken fra KVIK kjøkken.
Innredning med hvite og gråbrune, glatte fronter fra KVIK kjøkken
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Ved stekesone er det benkeplate av steinkompositt.
Benkeplate med spiseplass ved vindu.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Bemerkning:
Det mangler sokkellist på benkeskap ved stekesone.
Noen skapdører subber mot ramme, trenger justeringer.

Tilstandsrapport

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator på kjøkkenet.
Det er ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler avtrekk på kjøkkenet.
Det er heller ingen ventilator montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenet har ikke fungerende avtrekk, noe som gir redusert luftutskifting ved matlaging.
Dette kan føre til opphopning av fukt, fett og lukt i boligen, med risiko for forringelse av inneklima og overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere avtrekksløsning og montere ventilator eller annen egnet avtrekksløsning. Løsningen bør utføres slik at den gir tilfredsstillende ventilasjon

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre synlige rørføringer utført som kobberrør og platbelagte kobberrør.
Interne stoppekraner (ballofix) lokalisert i servantskap på bad og i benkeskap kjøkken.
Funksjonen av disse er ikke testet da det mangler hendler.

—

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler hendler på stoppekraner.
Mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende hendler gjør det vanskelig å stenge vannet raskt ved behov, noe som kan gi økt skadeomfang ved lekkasjer. Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for svekkelser og lekkasjer, og det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov fremover.

Tiltak:
Det anbefales å montere hendler på stoppekraner for å sikre enkel betjening. Videre bør tilstanden på vannledningene vurderes nærmere, og utskifting bør påregnes for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken, heller ingen ventilator.

Dette punktet må ses i sammenheng med "avtrekk på kjøkken".

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 3 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert drypplekkasje fra ventiler på radiator i stue og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

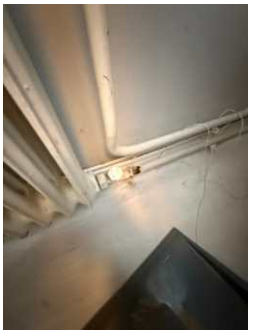
Konsekvens:
Lekkasje fra ventiler kan føre til fuktskader på gulv og nærliggende materialer over tid. Det kan også indikere slitasje i komponenter, med risiko for økt lekkasjeomfang dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og etterstramme eller skifte ventiler og pakninger der det er lekkasje. Ved behov bør defekte komponenter erstattes for å sikre et tett og velfungerende varmeanlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
4 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

—

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

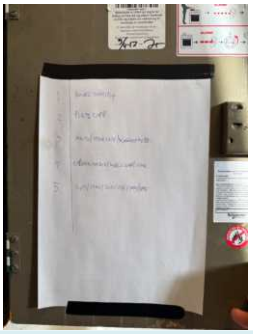
Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

-Radon:
Konsekvens:
Uten målinger er det usikkert om radonnivået i boligen er innenfor anbefalte grenseverdier. Manglende radonsperre øker risikoen for inntrenging av radongass fra grunnen, noe som kan påvirke inneklima og helse over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge nivået i boligen.

-Røykvarsler:
Konsekvens:
Manglende røykvarslere reduserer muligheten for tidlig varsling ved brann, noe som kan øke risiko for personskade og skade på bygningen. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som forutsettes.

Tiltak:
Det anbefales å etablere røykvarslere i boligen i henhold til gjeldende krav, slik at det sikres tidlig varsling ved brann og tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

-Rekkverk:
Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall, spesielt for barn. Dette medfører et lavere sikkerhetsnivå enn det som er lagt til grunn.

Tiltak:
Det er ikke et krav men det anbefales å øke rekkverkshøyden til dagens anbefalte nivå, enten ved påbygging eller utskifting, slik at løsningen tilfredsstiller krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

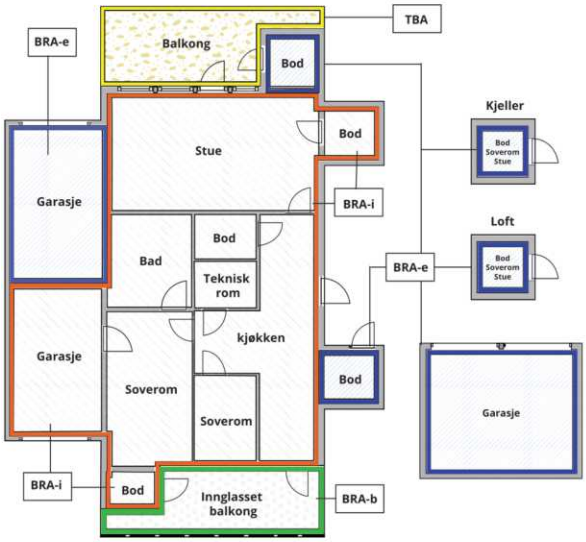
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	68			68	6
Loft		4		4	
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**9**			**6**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. etasje:
Entré/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken, målt til ca. 67,7 m².
Utgang fra stue til balkong på ca. 5,5 m².

—

Kjeller:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. 0201, med ett gulvareal på ca. 4,9 m².

Loft:
Leiligheten disponerer 1 loftsbod, markert nr. 0201, med ett gulvareal på ca. 7,6 m².
Boden har skråtak, så måleverdig areal er målt ril ca. 3,8 m²

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Godkjente byggetegninger er mottatt fra megler.
Ut ifra disse kan man se at det er bygget et ekstra soverom i stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025 - Lettvegg satt opp stuen, for bygging av soverom. Egenarbeid
2026 - Byttet komfyrvakt, byttet lampe soverom, og flyttet eksisterende ut i spisestue, montert Plejd styring til lampene. Arbeid utført av AL Elektro

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	André William Nesjem Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	123		8	2396.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selvbyggerveien 163

Hjemmelshaver
Jensen André William Nesjem

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveier leilighet med vestvendt balkong, beliggende i bygningens 2. etasje.

Eiendommen er beliggende i Selvbyggerveien 163 i Oslo kommune, i et etablert og rolig boligområde på Årvoll i bydel Bjerke.
Beliggenheten vurderes som barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager og leke- og oppholdsarealer i nærområdet.
Det er gangavstand til dagligvareforretninger og enkelte øvrige servicetilbud
Området har god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i nærområdet, samt tilknytning til T-banenett via nærliggende stasjoner.
Dette gir tilfredsstillende forbindelse til Oslo sentrum og øvrige bydeler.
Eiendommen ligger i et område med gode rekreasjonsmuligheter, herunder kort avstand til grøntområder, turveinett og markaområder med gode muligheter for friluftsliv sommer som vinter.
Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til nødvendige servicefunksjoner og kollektivtilbud.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalt. grøntarealer og beplantning.

Garasje/biloppstillingsplass medfølger ikke,
men sameiet eier 10 plasser som kan leies etter ansiennitetsprinsippet v/henvendelse til styret.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er variert, men domineres av lavblokker, rekkehus og mindre eneboliger, i tillegg til enkelte tomannsboliger. Bygningsmassen er i hovedsak oppført i 2–4 etasjer, med innslag av lavere småhusbebyggelse.

Området har en åpen og grønn struktur med god avstand mellom byggene, opparbeidede fellesarealer og tilhørende uteområder. Terrenget er lett kupert, og bebyggelsen er tilpasset naturlige høydeforskjeller.

Bebyggelsen fremstår som etablert, med en blanding av opprinnelig bygningsmasse og senere moderniseringer og rehabiliteringer. Området har et rolig preg med begrenset gjennomgangstrafikk og fremstår som oversiktlig og barnevennlig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.04.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FL8112

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260096

Selger 1 navn
Andre Jensen

Gateadresse
Selvbyggerveien 163

Poststed	Postnr
OSLO	0591

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjennom sameiet

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260096

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennom sameiet ble målere(?) for alle radiatorer byttet ut i alle leiligheter. År 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260096

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dryppskade fra radiator på gulvet i stuen. Det var også en større lekkasje fra radiator på det ene soverommet. Soverommet er gjennom forsikring utbedret av faglærte.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering av fasade

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av fasade. Dette kommer til å påvirke felleskostnader

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260096

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260096

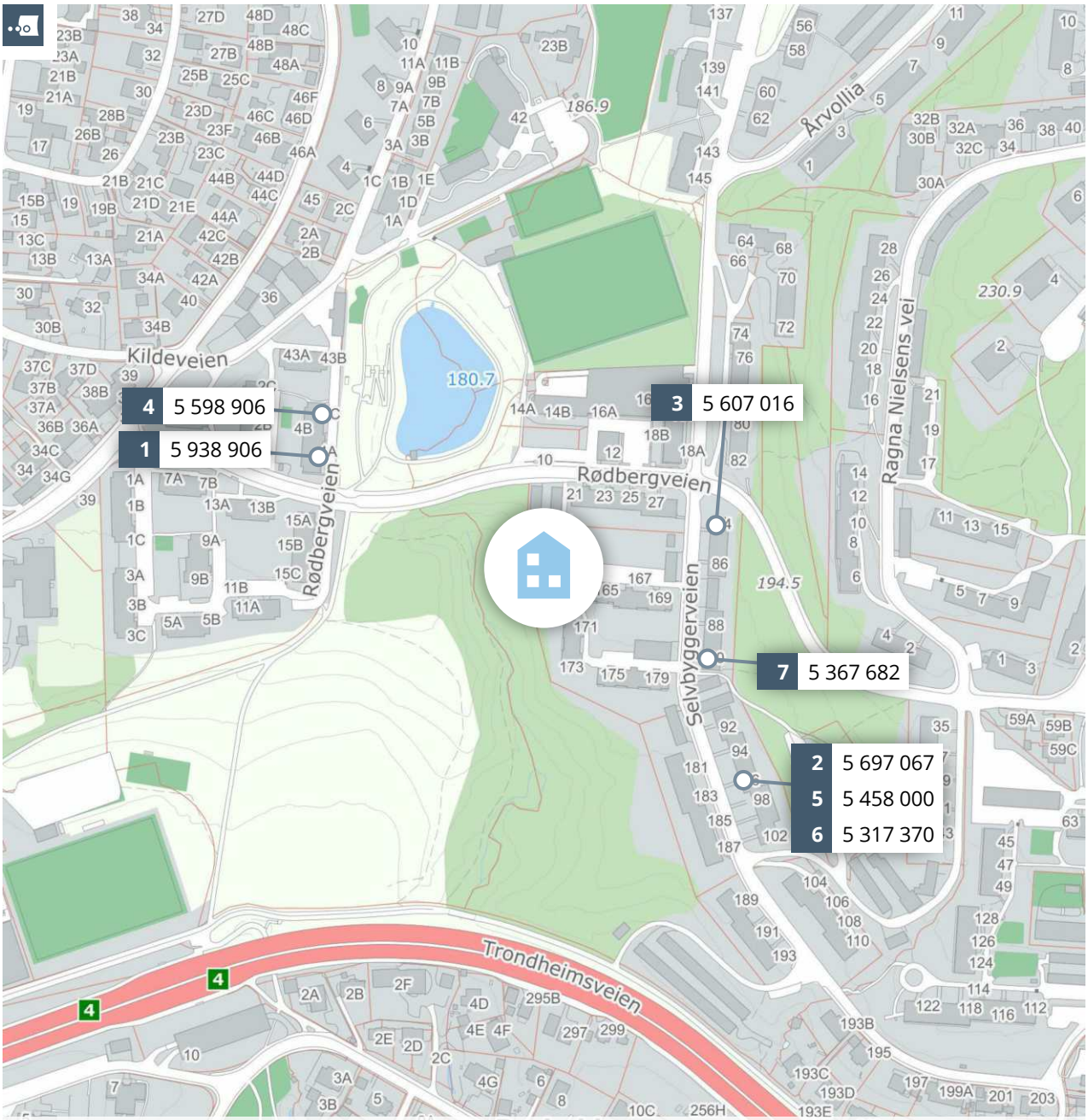
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André William Nesjem Jensen	f8296df45d2843d2ddc25b93bcaae0c9f8d09fa4	24.04.2026 05:19:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260096

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
SELVBYGGERVEIEN 163

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 27.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Selvbyggerveien 163, 0591 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 85 BNR 123 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SANDBAKKEN

Verdivurdert til

5 180 000

56 425	5 236 425	77 006
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	6 413
Formue	19 848
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødbergveien 4 A 65 m² 1954 1. etg 2 sov	20.01.2026	5 590 000	**5 640 000**	298 906	5 938 906	**91 368**
2	Selvbyggerveien 96 66 m² 1966 2. etg 2 sov	11.06.2025	5 090 000	**5 640 000**	57 067	5 697 067	**86 319**
3	Selvbyggerveien 84 67 m² 1966 1. etg 2 sov	03.06.2025	5 150 000	**5 550 000**	57 016	5 607 016	**83 687**
4	Rødbergveien 4 C 64 m² 1956 4. etg 2 sov	12.01.2026	5 250 000	**5 300 000**	298 906	5 598 906	**87 483**
5	Selvbyggerveien 96 66 m² 1955 3. etg 2 sov	31.03.2025	5 100 000	**5 400 000**	58 000	5 458 000	**82 697**
6	Selvbyggerveien 96 66 m² 1955 1. etg 2 sov	21.05.2025	4 780 000	**5 260 000**	57 370	5 317 370	**80 566**
7	Selvbyggerveien 90 66 m² 1960 3. etg 2 sov	29.04.2025	5 300 000	**5 310 000**	57 682	5 367 682	**81 329**

Velkommen til en lys endelighet i andre etasje. Standard på boligen er variert. Kjøkkenet er moderne og praktisk med innredning fra KVIK, glatte fronter i hvitt og gråbrunt, og benkeplater i laminat og steinkompositt. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet har også spiseplass ved vinduet.

Baderommet er funksjonelt med servantseksjon, speil med lysarmatur, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er noen eldre løsninger som kan vurderes modernisert, men rommet fungerer til sitt formål.

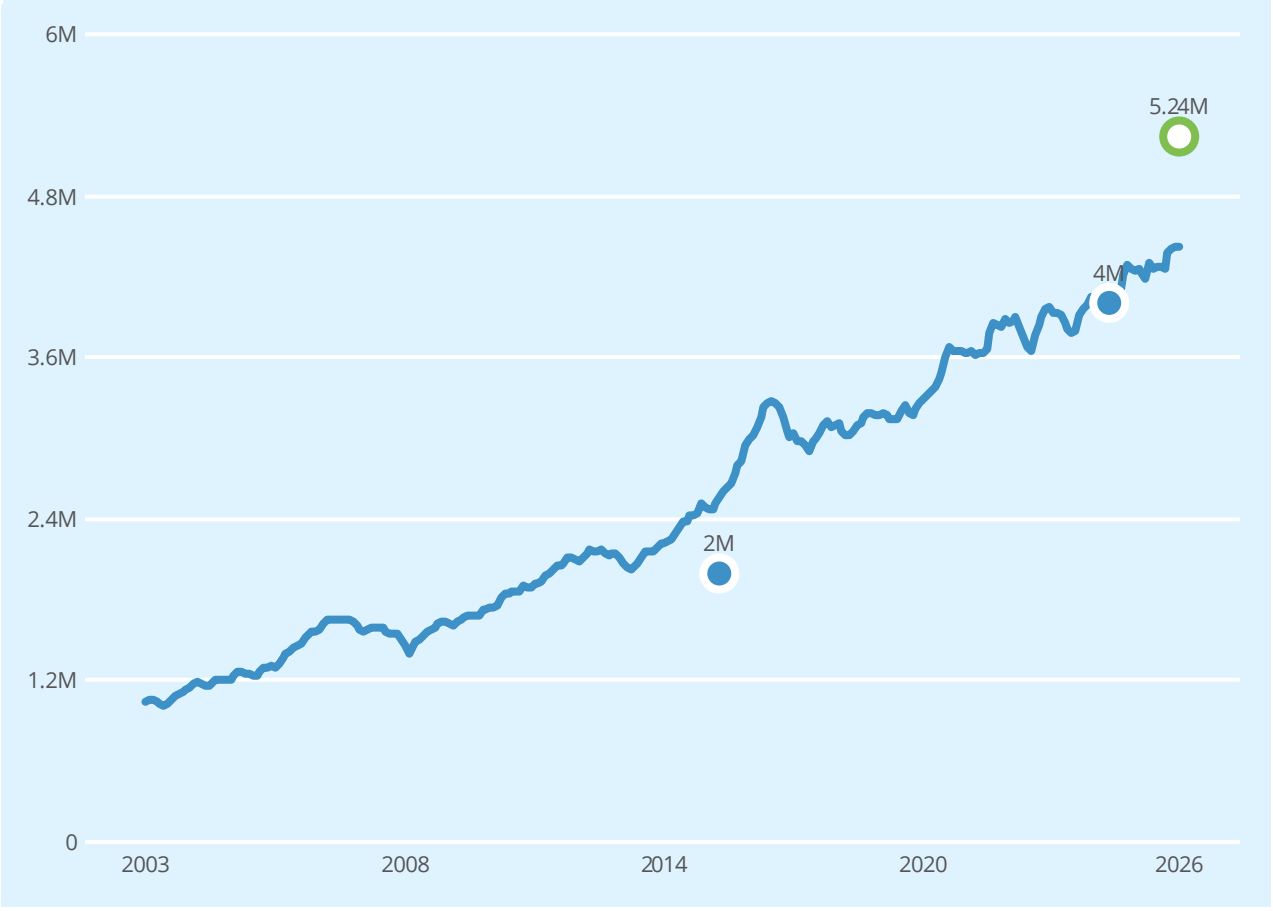
Tonsenhagen er et populært og etablert boligområde, kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen. Området ligger i umiddelbar nærhet til Lillomarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt, enten du foretrekker skogsturer, sykling eller langrenn om vinteren.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2024		06.09.2024	-	4 000 000	-	4 000 000	2
03.12.2015		03.12.2015	-	2 000 000	-	2 000 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SANDBAKKEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 827 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Leiligheter solgt i SANDBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

5.4M
5.2M
5 012 000 Salgspris i snitt
4 860 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 692 Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd

83 725 SANDBAKKEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

77 006 Selvbyggerveien 163
Totalpris 5 236 425

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260096 . Vår ref.: 1065-1-08 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tonsenhagen 2
Organisasjonsnr:	975433900
Seksjonseier:	Jensen, Sten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Selvbyggerveien 163, 0591 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	85
Bnr.	123

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 564681.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har søkt om lån på total kr 5 650 000 for renovering av fasade.04.2026. Styre har kun søkt om lån og det er muligheter for at låneopptaket ikke blir reelt.
Garasje/biloppstillingsplass medfølger ikke, men sameiet eier 10 plasser som kan leies etter ansiennitetsprinsippet v/henvendelse til styret. Fjernvarme: Kontakt Ista, tlf. 22 88 59 00 for avlesning v/inn-/utflytting. Hvis seksjonseier fjerner radiatorer må Ista underrettes. Det er vedtatt på årsmøte 2015 å installere digitale energimålere på alle radiatorer, mens varmtvannsforbruk fordeles iht. brøk. se protokoll. Felleskostnader øker med 20% fra januar 2026. På ekstraordinært og ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt rehabilitering av fasader. Total kostnad ca. 6 mill. Dette innebærer kapitalinnkalling på ca. 200 000 per leilighet, og låneopptak ca. 200 000 per leilighet. Kostnadene fordeles etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207359882
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	822 469,00
Innfrielsesdato:	30.05.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 413,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	788,00	
Felleskostnader	5 525,52	
Parkering	100,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	162,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 920,-
Annen formue:	19 848,-
Gjeld:	58 666,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207359882
Restsaldo:	56 424,89
Kapitalkostnader:	1 100,28
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 424,89,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Solberg Mathisen, e-post: tonsenhagen2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1065
SAMEIET TONSENHAGEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 2

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, I leiligheten til Hanne Skaaden, Selvbyggerveien 163.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vannmålere
8. Rehabilitering av fasade og balkonger
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TONSENHAGEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 174 649 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1065 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. 1065 Sameiet Tonsenhagen 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 7

Vannmålere

Forslag fremmet av:
Timann Førland Schwamborn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vannmåler i borettslaget vil spare oss for mye penger. Min interesse kombineres med at jeg har et rørleggerfirma som gjør dette svært mye i andre borettslag.

Forslag til vedtak
Installere vannmålere slik at Oslo kommune vil fakturere for faktisk forbruk istedenfor stipulert forbruk, noe som potensielt kan spare oss for mellom 20-40%.

Sak 8

Rehabilitering av fasade og balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS Prosjekt kommer å informerer om prosjektet.

Styret har begynt forarbeider for å rehabilitere blokka vår slik at den får en fasadeutbedring, inkludert etterisolering og balkongutbedring.
Vi har OBOS Prosjekt som vår prosjektleder, og de henter inn anbud fra relevante entreprenører som vil komme med tilbud på jobben.
Dersom årsmøtet bestemmer seg for at vi går for denne løsningen vil kostnadene trolig komme på ca 5-6 millioner kroner, som over en låneperiode på 30 år vil bety ca 1000 kroner i måneden per enhet.
Dette vil gi blokka et helt nødvendig vedlikehold, økt trivsel, rimeligere fyringsutgifter, og være med på å øke verdien av leilighetene.
OBOS Prosjekt vil være til stede på årsmøtet for å fortelle om framdriften i prosjektet og svare på spørsmål.

Styrets innstilling
Sameiet Tonsenhagen 2 vedtar å rehabilitere blokka vår med OBOS Prosjekt som prosjektleder.

Forslag til vedtak
Sameiet Tonsenhagen 2 vedtar å rehabilitere blokka vår med OBOS Prosjekt som prosjektleder.

Vedlegg
3. Budsjettkontroll 20.03.2025 .pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår følgende medlemmer
Martin Olstad
Alexandra Kosta
Øystein Mathisen
Varamedlemmer:
Ola Tennes
Hanne Skaaden

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Årsrapport 2024

Styrearbeidet i 2024 har i stor grad foregått som de seneste årene på Zoom, ettersom styret har vært spredt over store deler av landet. Vi har hatt fem styremøter i tillegg til årsmøtet. Styret blei gjenvalgt på årsmøtet, og har bestått av Øystein Mathisen, som leder, Ola Skarstein Tennes og Hanne Skaaden. Vararepresentanter har vært Alexandra Kosta og Martin Olstad.

Styret har arrangert to dugnader, vår og høst. Det var ganske god deltakelse på av både nye og gamle beboere, og et sted hvor alle bidrar etter evne med det de kan, og hvor det er hyggelig å prate over en kopp kaffe og noen kjeks etterpå.

Styret har også begynt arbeidet med å rehabilitere blokka, og vi har hatt to entreprenørselskaper på befaring, og har snakket med to nabosameier som har rehabilitert det siste året for å høre litt om deres erfaringer og anbefalinger.
Vi har landet på benytte oss av OBOS Prosjekt som prosjektleder, og det blir opp til årsmøtet å avgjøre hvorvidt vi går videre med dette nå, men vi har avdekket at det er behov for å gjøre utbedringer, som vil komme alle beboere til gode.

Etter at vi har brukt mye tid på garasjesaken de siste årene, og godkjente tegninger til nye garasjer på visse vilkår på årsmøtet i fjor har saken ligget hos Garasjelaget, og det har ikke skjedd noe mer i sakens anledning.

På vegne av styret Øystein Mathisen

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak styrehonoraret kr 40 000,- ikke ble utbetalt 2024, utbetalt mars 2025.

Resultat
Årets resultat kr 220 289,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 321 294,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TONSENHAGEN 2
ORG.NR. 975 433 900, KUNDENR. 1065

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	748 292	715 344	750 000	825 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**748 292**	**715 344**	**750 000**	**825 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar		0	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	3	-5 258	-6 258	-7 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-34 225	-32 500	-33 500	-36 000
Konsulenthonorar	4	-9 558	-51 379	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-42 327	-73 509	-31 500	-37 000
Forsikringer		-80 470	-76 637	-84 300	-92 500
Kommunale avgifter	6	-128 622	-109 062	-121 060	-147 400
Kostnader sameie		-62 160	-56 508	-60 000	-64 650
Energi/fyring	7	-8 180	-8 321	-11 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 368	-38 768	-40 700	-42 000
Andre driftskostnader	8	-36 220	-36 841	-44 780	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-447 387**	**-535 424**	**-494 680**	**-543 550**
DRIFTSRESULTAT		**300 905**	**179 920**	**255 320**	**281 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 955	1 639	200	200
Finanskostnader	10	-82 571	-80 309	-199 000	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-80 616**	**-78 670**	**-198 800**	**-72 800**
ÅRSRESULTAT		**220 289**	**101 250**	**56 520**	**208 650**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		220 289	101 250		

SAMEIET TONSENHAGEN 2
ORG.NR. 975 433 900, KUNDENR. 1065

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	11	2 800	2 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 800**	**2 800**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 155	8 783
Forskuddsbetalte renter		0	11 053
Driftskonto OBOS-banken		347 650	242 985
Sparekonto OBOS-banken		12 189	11 764
SUM OMLØPSMIDLER		**366 995**	**274 585**
SUM EIENDELER		**369 795**	**277 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-653 507	-873 796
SUM EGENKAPITAL		**-653 507**	**-873 796**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	977 601	1 090 525
SUM LANGSIKTIG GJELD		**977 601**	**1 090 525**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 620	0
Leverandørgjeld		32 089	44 278
Påløpte renter		422	7 467
Påløpte avdrag		0	8 910
Energiavregning	14	4 570	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 701**	**60 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**369 795**	**277 385**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	607 136	625 940

Oslo, 17.02.2025
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen Hanne Lene Skaaden Ola Skarstein Tennes

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	732 192
Parkering	16 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**748 292**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 258.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 558
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 558**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-3 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 788
Kostnader dugnader	-2 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 327**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-97 394
Renovasjonsavgift	-31 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-128 622**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 180
SUM ENERGI / FYRING	**-8 180**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-30 409
Andre fremmede tjenester	-261
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-36 220**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
SUM FINANSINNTEKTER	**1 955**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-82 571
SUM FINANSKOSTNADER	**-82 571**

NOTE: 11
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 16. Pålydende: 175,-. Balanseført verdi: 2 800,-.
Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 12
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 låne-opptaket 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: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2011	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	1 809 475	
Nedbetalt i år	112 924	
		-977 601
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-977 601**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto) juli-desember	-71 904
SUM INNTEKTER	**-71 904**
KOSTNADER	
Innkjøpt fjernvarme juli-desember	67 334
SUM KOSTNADER	**67 334**
SUM ENERGIAVREGNING	**-4 570**

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

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,655 % 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 .

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YXBNJ-PE2OC-U1P84-BKO6O-4E2ZD-JMZE6

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 13:54:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YXBNJ-PE2OC-U1P84-BKO6O-4E2ZD-JMZE6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Oppdragsnr.:
Kunde: **Sameiet Tonsenhagen 2**
Prosjektnavn: **991065 Sameiet Tonsenhagen 2 - 06 - Vegger og fasade**
Pr. dato **26.03.2025**

BUDSJETT

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.
901	Arkitekt	
902	Byggeteknisk konsulent	
903	VVS Konsulent	
904	Elektrokonsulent	
905	Landskapsarkitekt	
906	Geoteknisk konsulent	
907	VVA Konsulent	
908	Prosjektledelse	173 750
909	Andre konsulenter	
911	Byggeledelse	510 000
912-914	Administrasjon	
915	Byggelånsrenter	
916	Kopiering	
917	Bygningsgebyr	
918	El. gebyr	
919	Andre gebyrer	
921	Forsikring	
922	Markedsføring	
929	Andre kostnader	
931	Tomtekostnader	
941	Entreprenør 1	5 812 000
942	Entreprenør 2	
943	Entreprenør 3	

961 El. anlegg		
971 Utomhusanlegg		
997 Refusjoner (tilskudd og/eller beboerrefusjoner)		
Byggherrereserve - Sum av 901-971 (% eller sum)	2,0 %	129 915
Utforusette kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)	10,0 %	649 575
Prisstigning		
SUM BUDSJETT		**7 275 240**

Prosjektnr.
Byggherre: **Sameiet Tonsenhagen 2**
Prosjektnavn: **991065 Sameiet Tonsenhagen 2 - 06 - Vegger og fasade**
Pr. dato **26.03.2025**

BUDSJETTKONTROLL nr. 1

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT	KONTRAKT	FAKTURERT (ATTESTERT)				G
				Budsjett/ kontrakt	BH-reserve/ uforutsett	Pris-stigning	Sum attestert	Budsjett/ kontrakt
		1	2	3	4	5	6 = 3+4+5	7 = 1 (el.2) - 3
901	Arkitekt							
902	Byggeteknisk konsulent							
903	VVS Konsulent							
904	Elektrokonsulent							
905	Landskapsarkitekt							
906	Geoteknisk konsulent							
907	VVA Konsulent							
908	Prosjektledelse	173 750						173 750
909	Andre konsulenter							
911	Byggeledelse	510 000						510 000
912-914	Administrasjon							
915	Byggelånsrenter							
916	Kopiering							
917	Bygningsgebyr							
918	El. gebyr							
919	Andre gebyrer							
921	Forsikring							
922	Markedsføring							
929	Andre kostnader							
931	Tomtekostnader							
941	Entreprenør 1	5 812 000						5 812 000
942	Entreprenør 2							
943	Entreprenør 3							
961	El. anlegg							
971	Utomhusanlegg							
997	Refusjoner							
	Sum konto 901 - 997	6 495 750						6 495 750
								SU
	Byggherrereserve (BH-res.)	129 915						Resterende bygg
	Utforusette kostnader (Ufor.)	649 575						Resterende andr
	Prisstigning							Resterende priss

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 1065 **Selskapsnavn:** SAMEIET TONSENHAGEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TONSENHAGEN 2

Organisasjonsnummer: 975433900
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, I leiligheten til Hanne Skaaden, Selvbyggerveien 163.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Ola Skarstein Tennes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 174 649 til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret godtgjørelse økes til kr 50 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Vannmålere

Fremmet av: Timann Førland Schwamborn

Vannmåler i borettslaget vil spare oss for mye penger. Min interesse kombineres med at jeg har et rørleggerfirma som gjør dette svært mye i andre borettslag.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Rehabilitering av fasade og balkonger

OBOS Prosjekt kommer å informerer om prosjektet.

Styret har begynt forarbeider for å rehabilitere blokka vår slik at den får en fasadeutbedring, inkludert etterisolering og balkongutbedring.
Vi har OBOS Prosjekt som vår prosjektleder, og de henter inn anbud fra relevante entreprenører som vil komme med tilbud på jobben.
Dersom årsmøtet bestemmer seg for at vi går for denne løsningen vil kostnadene trolig komme på ca 5-6 millioner kroner, som over en låneperiode på 30 år vil bety ca 1000 kroner i måneden per enhet.
Dette vil gi blokka et helt nødvendig vedlikehold, økt trivsel, rimeligere fyringsutgifter, og være med på å øke verdien av leilighetene.
OBOS Prosjekt vil være til stede på årsmøtet for å fortelle om framdriften i prosjektet og svare på spørsmål.

Styrets innstilling

Sameiet Tonsenhagen 2 vedtar å rehabilitere blokka vår med OBOS Prosjekt som prosjektleder.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet Tonsenhagen 2 vedtar å rehabilitere blokka vår med OBOS Prosjekt som prosjektleder.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
benkeforslag: Utsetter behandling av saken til likviditetsanalysen foreligger og avholder nytt ekstraordinært årsmøte innen utgangen av april.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret foreslår følgende medlemmer
Martin Olstad
Alexandra Kosta
Øystein Mathisen
Varamedlemmer:
Ola Tennes
Hanne Skaaden

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Mathisen

Følgende stilte til valg:
Øystein Mathisen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andrè Jensen
Martin Olstad

Følgende stilte til valg:
Andrè Jensen
Martin Olstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nertilja Kosta
Hanne Skaaden

Følgende stilte til valg:
Nertilja Kosta
Hanne Skaaden

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1065
SAMEIET TONSENHAGEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 2

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus. Selvbyggerveien 102b, 0591 OSLO.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Mulighet til å delta digitalt

Dersom man ikke har mulighet til å møte opp fysisk vil det bli gitt mulighet til å delta via teamslenke. Lenke til dette vil bli publisert på Vibbo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Renoveringssaken
8. Garasjesaken
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TONSENHAGEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen v/OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1065 Sameiet Tonsenhagen 2.pdf
2. Årsregnskap 2025 usignert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. I tillegg ønsker styret ekstra godtgjørelse på kr 40 000 grunnet ekstraarbeid knyttet til renovering.

Forslag til vedtak

Styrets totale godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 7

Renoveringssaken

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Informasjon om planlagt rehabilitering – Tonsenhagen 2:

Hva skal gjøres?

Prosjektet omfatter i hovedsak følgende arbeider:

Fasader:

- Etterisolering av yttervegger med nytt puss-system
- Utbedring av skader og slitasje i eksisterende fasader
- Nye beslag, ventiler og overflater

Balkonger:

- Rehabilitering av betong og overflater
- Ny membran og beskyttende behandling
- Utbedring av kanter og detaljer
- Oppgradering av rekkverk og skillevegger ved behov

Tilleggsarbeider:

- Sanering av eldre fasadeplater (inkl. håndtering av eventuell asbest av godkjent firma)
- Oppgradering av belysning i fellesarealer
- Vedlikehold/maling av trappeoppganger
- Mulighet for utskifting av vinduer for de som ønsker dette, mens stillas er på plass

Hvorfor gjennomføres tiltaket?

Bygget har nådd en alder hvor det er behov for oppgradering for å:

- Hindre videre slitasje og skader på fasader og balkonger
- Redusere risiko for fremtidige kostbare reparasjoner
- Forbedre byggets isolasjon og energiforbruk
- Opprettholde og styrke verdien på leilighetene

Hva betyr dette for beboerne?

- Det vil bli etablert stillas rundt bygget i byggeperioden
- Arbeidene vil medføre noe støy og aktivitet på dagtid
- Balkonger vil i perioder være utilgjengelige
- Fremkommelighet kan bli noe redusert i enkelte områder

Styret og prosjektleder vil sørge for god informasjon underveis.

Oppsummering:

Tiltaket er en viktig investering i byggets fremtid, som vil bidra til bedre standard, lavere vedlikeholdsbehov og økt verdi for alle seksjonseiere.

Økonomi og kostnader
Renovering av fasade er estimert til en total kostnad på ca. kr. 5 650 000 for sameiet. Fra fjoråret vedtak om å gå videre med renovering i år har vi to alternativer til finansiering.

Gjennomsnittlig kostnad per enhet vil være ca. kr. 350 000. Dette tilsvarer et månedlig termingebyr på ca. kr 2 350. Med dette vil dermed felleskostnader måtte økes tilsvarende.

Forslag 1:

Ca. kr. 350 000 i fellesgjeld per enhet. Samt ca. kr. 2 350 økning i felleskostnader. I dette forslaget oppretter vi en administrasjonsavtale som gir hver enkelt seksjonseier mulighet til å innbetale sin andel fellesgjeld i sin helhet.

MERK: Innbetaling må være hele seksjonen sin andel og kan kun gjøres 2 ganger i året.

Ettersom fellesgjeld i sameiet vil ha ca. 2% poeng høyere rente enn et vanlig boliglån kan man redusere rentekostnadene sine med ca. kr. 450 per måned. Altså låne opp på egen bolig og ha en månedlig kostnad til ca. kr. 1 900 isteden.

Forslag 2:

Kapitalinnkalling på gjennomsnittlig kr. 100 000 per enhet. Dette vil redusere lånebehovet til ca. kr. 4 050 000, og med det gjennomsnittlig ca. kr. 250 000 fellesgjeld per. Dette tilsvarer et gjennomsnittlig månedlig termingebyr på ca. kr. 1 700. Her er det ikke mulig å ha administrasjonsavtale siden vi har kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak 1
Vi renoverer blokka ved å helfinansiere rehabliteringen med lån og administrasjonsavtale.

Forslag til vedtak 2
Vi renoverer blokka ved å finansiere med kapitalinnhenting på kr. 100 000 per enhet og resten som lån

Vedlegg
3. Administrasjonsavtale saksfremstilli ng aŕsmøte_Sameiet Tonsenhagen 2.pdf

---

Sak 8
Garasjesaken

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Garasjesaken

I flere år har styret arbeidet med garasjene som står på vår tomt, etter at vi fikk en henvendelse fra Garasjelaget. De ønsker å bygge nye garasjer, og årsmøtet har tidligere godkjent tegningene til bygget. Sameiet har satt som krav at vi ønsker kompensasjon i form av tomteleie. Dette har Garasjelaget ikke gått med på, og de henviser til en avtale gjort med Fellesstyre for flere tiår siden der dagens ordning blei vedtatt.
Vi har hatt fått juridisk bistand av advokat, og blitt anbefalt å stå på kravet.
Garasjelaget har også hatt jurister på saken, og ingen av oss ser ut til å gi seg.
Som styrleder har jeg tenkt at vi har forsøkt det vi kan
Det er også andre sameier på Tonsenhagen i tilsvarende situasjon, som har garasjebygg på sin tomt uten å få noen kompensasjon.
Garasjelaget tilbyr seg nå å lage ladestasjoner i tilknytning til Sameiets gjesteparkeringsplasser ut mot Rødbergveien.
Styreleder har innstilt på at det er så langt vi kommer, og at alle er tjent med at det blir bygd nye garasjer, og at vi dermed gir opp kravet om ytterligere kompensasjon, mot at vi får et penere nabolag og ladestasjoner.
Det er ikke blitt enighet om dette i styret. Det andre forslaget fra styret går ut på at vi holder fast på kravet om kompensasjon for å bygge garasjer på vår tomt.
Ettersom det nå blir utskifting i styret, og enkelte styremedlemmer har flyttet, tenker vi det er best å overlate saken til demokratiet i årsmøte for å fatte en endelig avgjørelse.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken, og ønsker dermed å legge saken fram for årsmøtet slik at alle kan være med å avgjøre.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Garasjesaken
- Mot Garasjesaken

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet Tonsenhagen 2 opprettholder kravet om tomteleie for at nybygging skal kunne gjennomføres på vår tomt, jf tidligere brev fra advokat.

2. Sameiet Tonsenhagen 2 godtar tilbudet fra Garasjelaget om at de får bygge nye garasjer i henhold til de tegningene vi har godkjent, mot at de monterer ladestasjon i tilknytning til våre gjesteparkeringsplasser.

Vedlegg

4. Brev fra advokat Vollen til Sameiet Tonsenhagen 2.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Amira Elazzouzi

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andre William Nesjem Jensen
- Jonathan Leirvik Nygård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Skaaden
- Nertila Kosta

Styrets årsrapport

Årsrapport Sameiet Tonsenhagen 2 for 2025

2025 ble et forholdsvis arbeidskrevende år for styret.
Vi har hatt 10 styremøter i tillegg til to årsmøter i løpet av året, noe som er omtrent dobbelt av hva vi har pleid å ha.

Styrevalg

På årsmøtet i april 2.april ble det valgt nytt styre.
Det har bestått av styreleder : Øystein Mathisen
Styremedlemmer: Martin Olstad og Andre Jensen
Varamedlemmer: Nertila Kosta og Hanne Skaaden.

Ola Tennes gikk ut av styret

Renovering

Arbeidsmengden skyldes i hovedsak den pågående renoveringssaken.
Styret jobbet gjennom vinteren med å få på plass en prosjektledelse som skulle står for renoveringen og være ansvarlige overfor styret, og være de som hadde kontakten med entreprenørfirma.
Vi hadde samtaler med to prosjektleder-firmaer, K. Apeland og OBOS Prosjekt.
Ettersom vi allerede er inne i OBOS-systemet, og OBOS Prosjekt fikk gode skussmål fra tilsvarende utførte jobber i nabolaget, bestemte vi oss for å inngå en avtale med dem. De hentet så inn anbud fra tre entreprenørfirmaer som konkurrerte om å få jobben, og det var Front Entreprenør som vant anbudet, og de startet med å gjøre forarbeid, og kalkyler for framdrift på hvordan arbeidet skulle utføres og hvor mye det vil koste.
Dette plan- og forarbeidet blei vi som sameie fakturert for 226189 kroner.
Både OBOS Prosjekt og Front Entreprenør stilte på årsmøtet 2. april for å svare på spørsmål fra beboerne.
På årsmøtet kom det opp en del spørsmål om pris, og bekymring for det høye rentenivået, og om det finnes noen måter å få det billigere på.
Dette endte med at saken ble utsatt til nytt ekstraordinært årsmøte 5. mai. Der ble hele renoveringa utsatt til 2026 med 7 mot 6 stemmer, og at man da forbereder kapitalinnkreving på 200.000 kr per enhet.
Deretter prøvde vi som styre å se om det finnes muligheter for å gjøre prosjektet billigere enn det som OBOS Prosjekt og Front skisserte.
Vi vedtok da å hente inn en tilstandsrapport på bygget. Denne ble utført av Oslo Byggkontroll AS. De ga oss også et tilbud som tilsa at de skulle kunne utføre jobben betydelig rimeligere enn den avtalen vi hadde inngått i første omgang. Vi gikk dermed bort fra avtalen med OBOS Prosjekt, og startet prosessen på nytt, denne gangen med Oslo Byggkontroll AS som prosjektleder. De jobber per nå med å innhente anbud, som vi i styret vil se på og legge fram på årsmøtet 2026, slik at jobben forhåpentligvis vil kunne bli utført inneværende år, og gi blokka en nødvendig oppgradering.

Garasjelaget

Den andre store saken som har tatt mye tid de siste årene er den kommunikasjonen med Tonsenhagen/Rødberget Garasjelag, som ønsker å fornye garasjene som står på vår tomt. Her har det vært stille lenge etter at årsmøtet godkjente tegninger under visse forutsetninger i 2024. Men høsten 2025 ble vi kontaktet igjen, og det er ønskelig at årsmøtet kan komme fram til en endelig avklaring på denne saken. Per nå står og faller det på om vi som grunneier skal kunne kreve inntekt i form av tomteleie eller ikke.

Dugnad

For øvrig har styret som vanlig arrangert to dugnader, en på våren og en på høsten. Det er i underkant av halvparten av beboerne som bidrar på dugnad, og det er stort sett de samme hver gang. Dugnaden er et helt nødvendig tiltak for å få gjort forefallende vedlikeholdsarbeid og holde hjemmet vårt presentabelt både utvendig og innvendig.

Vibbo

I løpet av høsten 2025 har styret tatt i bruk VIBBO, som er et kommunikasjonsverktøy som skal gjøre det enklere for oss å kommunisere direkte med beboerne. Dette er et verktøy som også gjør det mulig for beboere å gi tilbakemelding til styret i langt større grad enn tidligere, og vi håper alle vil gjøre seg kjent med dette verktøyet.

ISTA

I 2025 var det også på tide å bytte ut energimålerne som står på hver enkelt radiator. Disse har en levetid på 10 år. Da må montører fra ISTA inn i hver enkelt leilighet for å bytte disse, og det krever litt koordinering at alle kan være hjemme på et gitt tidspunkt, men vi fikk det til i løpet av sommeren, så da er det ti år til neste gang det bør være nødvendig.

Parkeringskilt

De siste årene har det vært litt rot med nummereringen av parkeringsplassene, og det var uoverensstemmelse mellom hva som sto på den enkeltes parkeringskontrakt, og det som var registrert hos OBOS, men etter at vi i sommer fikk på plass nye parkeringsskilt, stemmer dette overens, og det vil være lett å holde oversikt over hvem som eier hvilken parkeringsplass og å inngå nye kontrakter i framtida.

KJØP/SALG

Ellers har det tre leiligheter som er solgt i løpet av 2025, alle i oppgang 161, så vi har fått flere nye naboer, som vi håper trives og vil finne seg til rette i Sameiet Tonsenhagen 2.

På vegne av styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen
Styreleder

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PHGJI-AWNXE-KB6D1-82O0N-XDIMF-ML04I

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 16:27:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PHGJI-AWNXE-KB6D1-82OON-XDIMF-ML04I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET TONSENHAGEN 2
ORG.NR. 975433900, KLIENTNR. 1065

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	821 211	748 292	825 000	989 000
Garasjer	8	200	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**821 411**	**748 292**	**825 000**	**989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	-6 000	-13 000
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-40 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-12 881	-5 258	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-34 960	-34 225	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar		-275 219	-9 558	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-63 153	-42 327	-37 000	-37 150
Forsikringer		-84 496	-80 470	-92 500	-94 000
Kommunale avgifter	7	-138 226	-128 622	-147 400	-145 000
Kostnader sameie		-65 892	-62 160	-64 650	-68 000
Energi/fyring	9	-8 209	-8 180	-11 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-35 856	-40 368	-42 000	-43 000
Andre driftskostnader	10	-50 235	-36 220	-45 000	-47 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-826 177**	**-493 027**	**-543 550**	**-600 950**
DRIFTSRESULTAT		**-4 766**	**255 265**	**281 450**	**388 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 689	1 955	200	200
Finanskostnader	12	-71 559	-82 571	-73 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-69 870**	**-80 616**	**-72 800**	**-57 800**
ÅRSRESULTAT		**-74 636**	**174 649**	**208 650**	**330 250**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	0	174 649
Udekket tap:	-74 636	0

SAMEIET TONSENHAGEN 2
ORG.NR. 975433900, KLIENTNR. 1065

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	2 800	2 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 800**	**2 800**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		290	7 155
Energiavregning	14	49 378	0
Driftskonto OBOS-banken		93 798	347 650
Sparekonto OBOS-banken		12 615	12 189
SUM OMLØPSMIDLER		**156 081**	**366 995**
SUM EIENDELER		**158 881**	**369 795**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-773 783	-699 147
SUM EGENKAPITAL		**-773 783**	**-699 147**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	855 129	977 601
SUM LANGSIKTIG GJELD		**855 129**	**977 601**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 361	8 620
Leverandørgjeld		60 830	32 089
Påløpte renter		344	422
Energiavregning	14	0	4 570
Annen kortsiktig gjeld		0	45 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 535**	**91 341**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**158 881**	**369 795**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	433 892	607 136

Oslo, 25.03.2026
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Solberg Mathisen Martin Monsen Olstad
André William Nesjem Jensen

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	805 411
Parkering	15 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**821 211**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 881
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 881**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-743
Drift/vedlikehold VVS	-18 705
Drift/vedlikehold elektro	-2 548
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 639
Kostnader dugnader	-519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-63 153**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-108 215
Renovasjonsgebyr	-30 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-138 226**

NOTE 8
GARASJER

Leieinntekter	200
SUM GARASJER	**200**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 209
SUM ENERGI / FYRING	**-8 209**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 843
Renhold ved firmaer	-34 876
Andre driftskostnader	-3 153
Kontingenter	-7 040
Bank- og kortgebyr	-2 342
Øreavrunding	30
Tap på fordringer	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-50 235**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	426
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	117
Andre renteinntekter	425
SUM FINANSINNTEKTER	**1 689**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-71 522
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	**-71 559**

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 16. Pålydende: 175,-. Balanseført verdi: 2 800,-.
Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om.

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juli-desember	-71 904
SUM INNTEKTER	**-71 904**

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juli-desember	79 158
SUM KOSTNADER	**79 158**

Uoppgjorte avregninger 01.07.24-30.06.25	42 124
SUM ENERGIAVREGNING	**49 378**

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

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

NOTE 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 låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	1 922 399	
Nedbetalt i år	122 472	
		-855 129
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-855 129**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,655 % 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 .

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS

og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedtak:

ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

1065 Sameiet Tonsenhagen 2
v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs Plass,

0129 OSLO

Oslo, 24.06.2023
Vår ref.: 14892
Deres ref.:
Ansvarlig advokat:
Alf-Erik Vollen

Sendes kun elektronisk til styret ved
Øystein.mathisen@gmail.com

GARASJER OG UTKAST TIL AVTALE

Jeg viser til tidligere korrespondanse og jeg beklager at denne saken har blitt liggende lenge.

Det tok mye tid å få avklart faktum bak garasjenes tilblivelse og det er fortsatt uklart hvordan garasjelaget er organisert rent juridisk. Som eksempel har det blitt uttalt at de har forsøkt å organisere det som et samvirkeforetak, men det skal ha blitt nektet. Det er heller ikke et tingsrettslig sameie fordi et tingsrettslig sameie kan ikke ha «medlemmer». Det er heller ikke en forening fordi en forening er selveiende. Garasjelagets vedtekter sier mye forskjellig om hva laget er Det er et «foretak», - men «ikke primært økonomisk motivert». Det skal «ivareta garasjeeiernes/medlemmenes felles interesser». Medlemmene «er kollektivt ansvarlige for lagets forpliktelser overfor grunneierne...». «Garasjene kan bare eies av medlemmer...». Rettighetene er i sin helhet solgt til de enkelte garasjeeierne». «Tilvist garasje er medlemmets personlige eiendom».

Det er min vurdering at dette er et ansvarlig selskap. Og de er gitt rettigheter til å ha garasje også på Sameiet Tonsenhagen 2 sin eiendom. Tilblivelsen av selskapet har åpenbart vært begrunnet i behovet for en praktisk løsning og lite hensyn har blitt tatt til at noen plasser er på privat grunn (dvs et enkelt sameies grunn) og de fleste er på felles areal. Eierforholdet og organiseringen av Garasjelaget er ikke avgjørende for hvordan avtalen med sameiet bør være, men hele #pakken» (inkludert sammenhengen med «Fellesstyret» tyder på at hele konstruksjonen er lite gjennomtenkt rent juridisk.

Utgangspunktet for undersøkelsene var at vi skulle søke avklart hvorvidt den nye garasjen i det hele tatt kunne legges på det området som «Tonsenhagen Rødberget- Fellesstyret» (her benevnt som TRS eller «Fellesarealet») hadde fått da garasjene ble bygget i perioden 1955-1960. Hvis garasjen kunne legges til en ledig part på dette Fellesarealet, kunne sameiet få frigjort arealet på Tonsenhagens 2 sin tomt og benyttet arealet som dere selv måtte ønske.

Det *mest* «avklarende» svaret fikk vi fra Arne Bodin Larsen pr post 30. januar.
Han skrev at Tonsenhagen 2 har «12 garasjen tilknyttet Tonsenhagen Garasjelag innenfor sin tomtegrense».

Larsen sier ikke noe om hvorvidt det er plass for disse 12 garasjene på Fellesarealet. Det er jo frustrerende ettersom det har vært noe av poenget herfra. Men han sier at «Det er ikke

kommet utkast fra Tonsenhagen 2 eller Tonsenhagen Garasjelag om relokasjon av garasjeplassene». Dersom dere ønsker at garasjene skal legges et annet sted, bør dere passe på nå og fremme et forslag om det. _ Men det har dere kanskje gitt fra dere?

Jeg har uansett laget et avtaleutkast for det tilfellet at dere velger å beholde den garasjen som skal tilhøre Garasjelaget på eget tomt, dvs at den nye gjenoppbygges på samme sted. Nærmere om dette senere.

Når det gjelder leie av tomten, uttrykker Larsen «forundring» fordi dette hadde vært oppe til behandling i 2002, ifølge ham. Jeg forstår ikke hva han mener å si med at det i 2002 ble «vedtatt at tomteleie til Tonsenhagen 2 ikke skal tilføres de berørte sameier». Vi kan be om en presisering. Men jeg antar at han mener at det ble vedtatt at det ikke skal betales tomteleie til Tonsenhagen 2 fordi det betales en «symbolsk lav leie for grunn». Han «antar» at årsaken er at det kun er sameierne som kan kjøpe seg inn i garasjene. Han svarer uansett ikke på hvorfor leien skal betales til Fellesstyret og ikke til den egentlige tomteeieren, dvs sameiet Tonsenhagen 2.

Min prinsipielle innvending til fordel for Tonsenhagen 2 er at sameiets tomt har en betydelig større verdi for sameiet om garasjen tilhørende «Garasjelaget» legges på Fellesarealet. Og dersom sameiet også i fortsettelse skal huse denne garasjen på sin tomt, er det ikke urimelig at de som parkerer betaler leie for grunnen *til sameiet*. Hvis dere setter en betydelig leie som vilkår for å fortsatt tillate ny garasje satt opp på samme tomt, vil kanskje Garasjelaget selv foreslå en ny plassering, og da på Fellesarealet?

Larsen skriver at Tonsenhagen2 på 90-tallet hadde ytret ønske om å «overta garasjene fra Tonsenhagen Garasjelag, og fikk lov av kommunale etater til dette». Men «Tonsenhagen 2 hadde ikke forfulgt den saken videre, styret har nok mer detaljer her», - skriver han.

Dette betyr, etter min mening, at sameiet nå kan vurdere om man vil sette opp sin egen garasje på egen tomt og bruke den til sine egne eiere. Det ligger en investering i dette. Men den kan man løse ved at de seksjoner som ønsker garasjeplass, kan finansiere dette og hver plass kan tinglyses som *tilleggsdeler* til sin seksjon. Da få man en varig eiendomsrett til garasjeplassen, og den vil følge seksjonen ved salg. Seksjonen vil bli mer verdifull. Haken ved dette er om dere klarer å utvide den til 16 plasser (om det er 16 som etterspør garasje). De som ev ikke får garasje i eget bygg på egen eiendom, kan da forespørre Tonsenhagen Garasjelag om plass i deres anlegg. De som i dag parkerer hos dere, må i tilfelle også finne andre garasjeplasser.

Eierforholdet til garasjene som tilhører Tonsenhagen Garasjelag er ifølge Larsen «medlemmets personlige eiendom». Det har jeg vanskelig for å forstå ettersom man har valgt å organisere dette i et «Garasjelag». Et «Garasjelag» er ikke en definert selskapsrettelig organisasjon. Men her er det usikkerheter knyttet til hvilken tilknytning dette har til «Fellesstyret». Dette «Fellesstyret» hadde ifølge Larsen et vedtak fra 2020 om å endre styringsform til Samvirkeforetak, dvs en organisasjonsform som kan sammenlignes med et borettslag. Det gjør ikke at garasjeplassene blir «personlig eiendom». Det er derfor for meg uklart hvordan de tenker at dette skal driftes, finansieres etc. Det eneste som synes klart er at de regner med at de kan leie grunnen hos dere uten å måtte betale vederlag. Og på toppen av dette er det slik at det ikke er seksjonseiere hos dere som har førsteretten til å parkere der. Det var kanskje en forståelig ordning i 1955-60 da det var få som hadde bil.

Bilrasjonering ble ikke opphevet før i oktober 1960. Derfor mener jeg at det er rimelig at dere i dag sier at dere vil ha retten til å bygge garasje på egen tomt for dere selv dersom garasjen likevel må rives. De som ev har «eierrettigheter i denne, må kunne forhandles seg til de samme rettigheter på annen grunn hos Fellesstyret. Alternativt kan de kanskje bytte med seksjonseiere i T2 som i dag parkerer i andre garasjer lenger unna eget sameie?

I tillegg til Larsens orientering, fikk vi svar fra Tonsenhagen Garasjelag ved advokatfullmektig Mari Storholt i USBL, den20.1.2023.

Hun forklarer (det vi har funnet ut); at 225 plasser ligger på fellesarealet mens 50 plasser ligger på areal eid av enkelte eierseksjonssameier. Bla ligger 12 garasjeplasser på Tonsenhagen 2 sin grunn. At deres sameie eier en del av Fellesarealene, visste vi, - og gjør det til en rimelig løsning at ny garasje legges der hvis dere krever det.
Men advokatfullmektig Storholt skriver også at grunnen som ligger til noen av sameiene, «er likevel del av det fellesarealet som i 1984 ble overdratt, og eies fremdeles av sameiene i fellesskap. Dette er ikke riktig. Arealet til sameie ble jo ikke overdratt og er derfor eid av seksjonseierne hos T2. Den tinglysingen som Storholt viser til i hennes avsnitt nr 2. («Organiseringen og bruk av sameienes fellesareal») betyr bare at Tonsenhagen 2 eier en del av «Fellesarealene». Ikke at Fellesarealene også omfatter garasjegrunnen på Tonsenhagen 2 sin tomt! Jeg håper at dere ser den vesentlige forskjellen.

Storholt skriver at det betales leie for grunnen, men leien betales til TRS. Hun skriver videre at det ikke foreligger noen avtale som tilsier at leien skal betales til de enkelte sameiene. Men dette er å snu alt på hodet. Det er den som innkrever leien som må dokumentere at det foreligger en avtale om at leien **ikke skal betales til den som faktisk eier tomten.**

Storholt skriver at det «antas» at garasjelaget er et samvirkeforetak. Det lyder rart når det opplyses at de ikke fikk registrert dette som samvirkeforetak i Brønnøysundregistrene. Fra mitt ståsted er det usikkert hva som er riktig rettslig betegnelse på garasjelaget. Hvis organisasjonsforholdet er usikkert, er også eierforholdet og den enkelte brukers rettighet usikker. Men som nevnt foran: Jeg antar at det man kaller for et «lag» er et ansvarlig selskap.

Etter min mening bør dere følge opp de forholdene jeg tar opp her. Eventuelt at jeg gjør det om dere ønsker mer klarhet.

Hvis dere ønsker å beholde egen eiendom fri for garasje tilhørende TRS, bør dere varsle Plan- og bygningsetaten om at dere ikke godkjenner at det bygges på deres tomt. Da skal byggesaken innstilles fordi TRS mangler en privatrettslig avtale til å bygge på deres tomt. Jfr plan- og bygningslovens § 21-6 som lyder:

§ 21-6. Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak

for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Denne saken har mange uavklarte forhold dersom dere velger å akseptere at det bygges ny garasje på deres egen tomt. De uavklarte forholdene kan kanskje avklares om dere tar initiativ til et møte med Garasjelaget.

Dersom dere bare vil aksepterer dagens situasjon, ligger et utkast til avtale som vedlegg til dette brevet.

Fotholdet om fortrinnsrett til å kjøpe garasjeplass samt leie til T», må dere diskutere om dere ønsker å gå videre på de punktene. Alternativt kan dere bare ta de bort. Om dere har spørsmål eller vil diskutere dette videre, bare ta kontakt.

Jeg vedlegger også de to nevnte e-postene fra Fellesstyret og Garasjelaget.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA

Alf-Erik Vollen
Partner/advokat MNA
vollen@svpadvokatene.no
Mobil: +47 900 44 079

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 1065 **Selskapsnavn:** SAMEIET TONSENHAGEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oslo

S-612

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74. Lagt inn etter eiendomsgrensene enkelte steder.

Vedtaksdato: 08.11.1955
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195501381
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V150657, 82756, V130260, V240862, V060159, V050263, V130658, V190257, V180755, V280262, V081158, V051157, 22157, V060663, V200461, V190864, 51164, V251062, V150860

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74.

VEDTEKTER for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Ø. Aker.

§ 1. På arealet oppføres åpen blokkbebyggelse samt 3 punkthus. Høyde, plassering og størrelse er vist på planen.

§ 2. Bygningene skal innredes til beboelse. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med bygningsanmeldelsen.

§ 3. Der anordnes fyrhus, garasjer, barnehager med leskur og tørkestativer for klær. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet, når dette finner at særlige grunner taler for det.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og omgjerdes med en innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller innebygd søppelrom. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Der oppsettes felles antenneanlegg ved hvert trappehus.

§ 7. Til bygningskontrollen skal der innsendes særskilt takplan med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som skjærer takflaten.

§ 8. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares best mulig. Planerings- og beplantningsplan skal foreligge samtidig med anmeldelsestegningene.

§ 9. Gjerder tillates ikke oppsatt. Dog kan der tillates gjerder omkring tørkeplass, barnehager o.l. etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 10. Hus- og eventuell gjerdefarge skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 11. Innen området kan innredes nødvendige nærkjøpsbutikker på 2 parseller som vist på planen.

§ 12. Innen området tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i Aker bygningsvedtekter er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg som etter byplanrådets skjønn er til gang i strøket.

§ 13. Parkområdene og beplantningene mellom de forskjellige hus arrangeres etter en felles plan for hele området. I dette friarealet kan oppføres barnehageanlegg.

§ 14. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15. Byplanrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og alminnelige bygningsvedtekter.

HUSORDENSREGLER TONSENHAGEN 2
YTRE ORDEN:

1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ryddig.
Av brannvernshensyn må det må ikke gjensettes gjenstander i fellesareal.

2. Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.

3. Instruks fra renholdsverket må følges med hensyn til søppelsjakt.

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask som henges på verandaen må ikke være så vått at det renner fra det.

5. Enhver 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 bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Lufting både om sommeren og om vinteren må skje på betryggende måte. Ellers skal vinduer og dører være lukket og låst. Den enkelte sameier plikter å utføre kjeller- og loftsvask i henhold til pålegg fra styret.

6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Hvis en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Lufting i oppgang skal skje gjennom vinduene.

7. Ytterdørene skal til enhver tid være låst.

8. Plakater og oppslag kan kun settes opp og fjernes etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt er meddelelser som settes opp av vaktmesteren.

9. I trapperommet er leking forbudt.

10. Utearealet er et felles ansvar. Papir og lignende må ikke kastes utover. Sameierne plikter å verne om planter, beplantning og andre anlegg. Plenklipping, vanning og luking skal utføres av den enkelte sameier i henhold til pålegg fra styret.

11. Utearealene kan fritt benyttes av sameierne. All bruk må imidlertid skje i henhold til reglementet og uten unødig sjenanse for andre.

INDRE ORDEN:

1. Enhver sameier 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 sameiere kan bli fjernet etter styrets anmodning.

3. Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager

4. Naboene må ikke forstyrres unødig. Sene selskaper er selvfølgelig tillatt, men ta hensyn til naboene, og det skal utvises spesielt varsomhet etter kl 24.00

5. Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Vedtekter for Sameiet Tonsenhagen 2

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 03.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 03.06.85.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Sameiet Tonsenhagen 2». Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.11.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, bnr. 123 i Oslo kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- kjellerbod
- loftsbod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonenes verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Tonsenhagen Borettslag II A/L.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett Etablerte rene boligsameier

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette eller 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.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelsesforhold og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til alt 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 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, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrhold

(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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruk av sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer 16 parkeringplasser
(2) Beboere har rett til å leie én plass hver til kroner 100,- per måned. Beløpet trekkes sammen med felleskostnadene.
(3) Dersom ikke fullt belegg kan ledige plasser leies ut eksterne eller beboere kan leie en ekstra. Prisen for eksterne, eller beboeres ekstra plass, er kroner 200,- per måned.

4-2 Ladepunkt for e-biler og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for beboere med nedsatt funksjonsevne.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler og membran
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. innsiden av veranda til boligen
j. ytre og indre vedlikehold av vinduer til boligen

(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 ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

(10) 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.

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

5-2 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(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.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har i tillegg panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødvendig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

7-3 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og dets vedtak
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett 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.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs, dog minst to ganger i året 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.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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.

9 Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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 9-2 (1).

9-4 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
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 stedet 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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

(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.

9-9 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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

9-11 Inhabilitet
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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 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.

10-3 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.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

1.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

28.NOV.84 060754

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 85	Bnr. 123	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn: Tonsenhagen Borettslag II A/L u/avvikling	Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har ~~gjort unntak fra seksjoneringsforbudet~~ meddelt at § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Kopiens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

2.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 152.512	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	8.600	21		
2	B	8.600	22		
3	B	10.464	23		
4	B	10.464	24		
5	B	8.600	24		
6	B	8.600	26		
7	B	10.464	27		
8	B	10.464	28		
9	B	8.600	29		
10	B	8.600	30		
11	B	10.464	31		
12	B	10.464	32		
13	B	8.600	33		
14	B	8.600	34		
15	B	10.464	35		
16	B	10.464	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		152.512	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

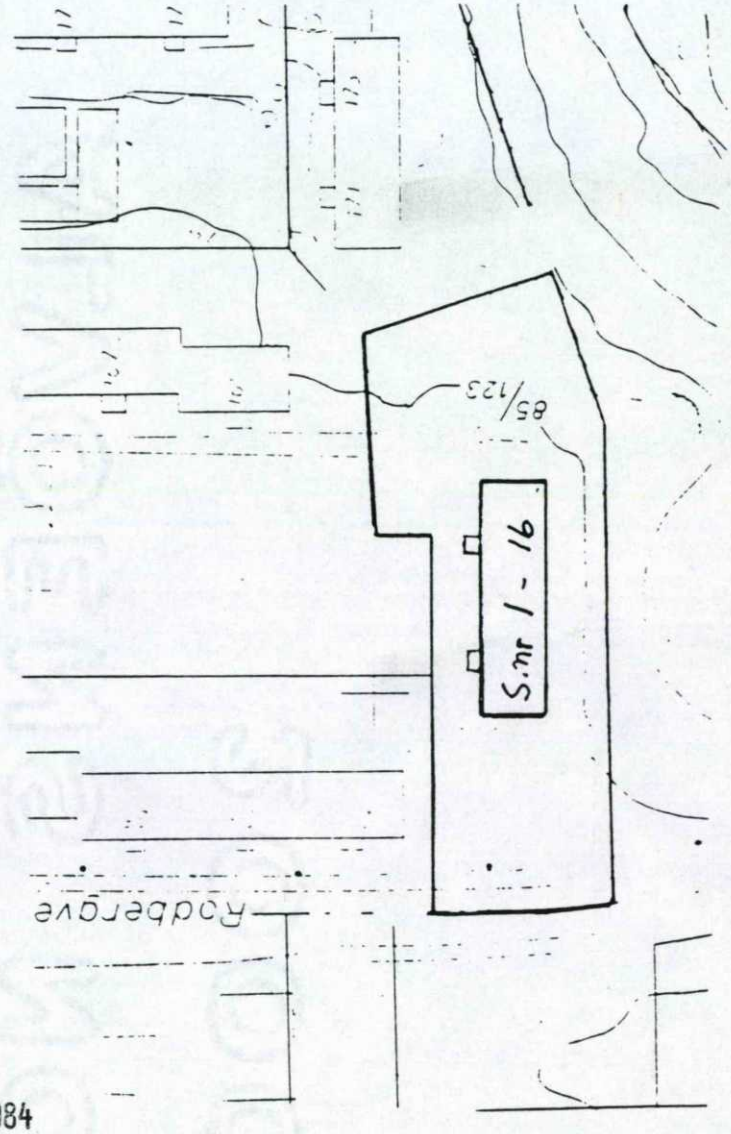
Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon med kr. 25.000,-.
Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet efter 90% av lånetakst avholdt efter Forsikringsrådets regler.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22 OKT. 1984	Tonsenhagen Borettslag II A/L u/avvikling
Sted: Oslo	Birgitte Spurkad Randi Åse

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 3
G.NR. 85 B.NR. 123



Kopiens riktighet bekreftes

Oslo, den 22 OKT. 1984

Tonsenhagen Borettslag II A/L u/avvikling

Birgitte Sparstad
BIrgitte Sparstad

Randi Åse
Randi Åse

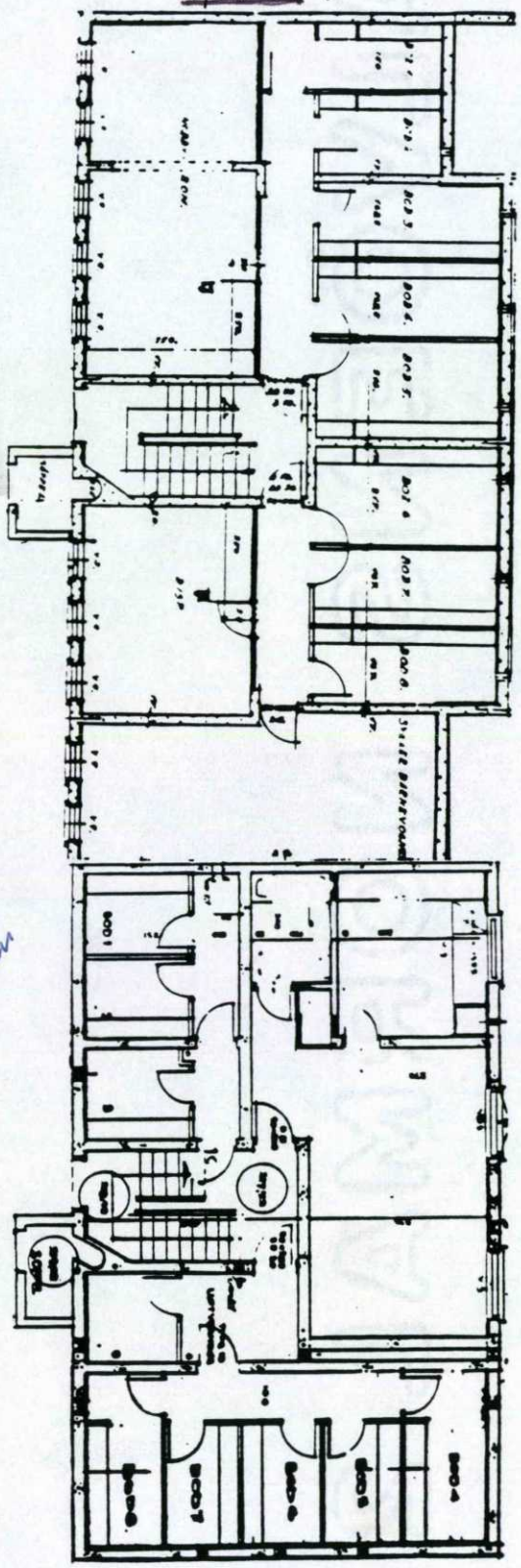
SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 4 Kjeller.
G.NR. 85 B.NR. 123
22 OKT. 1984

Tonsenhagen Borettslag II A/L u/avvikling

Birgitte Sparstad
Birgitte Sparstad

Randi Åse
Randi Ase

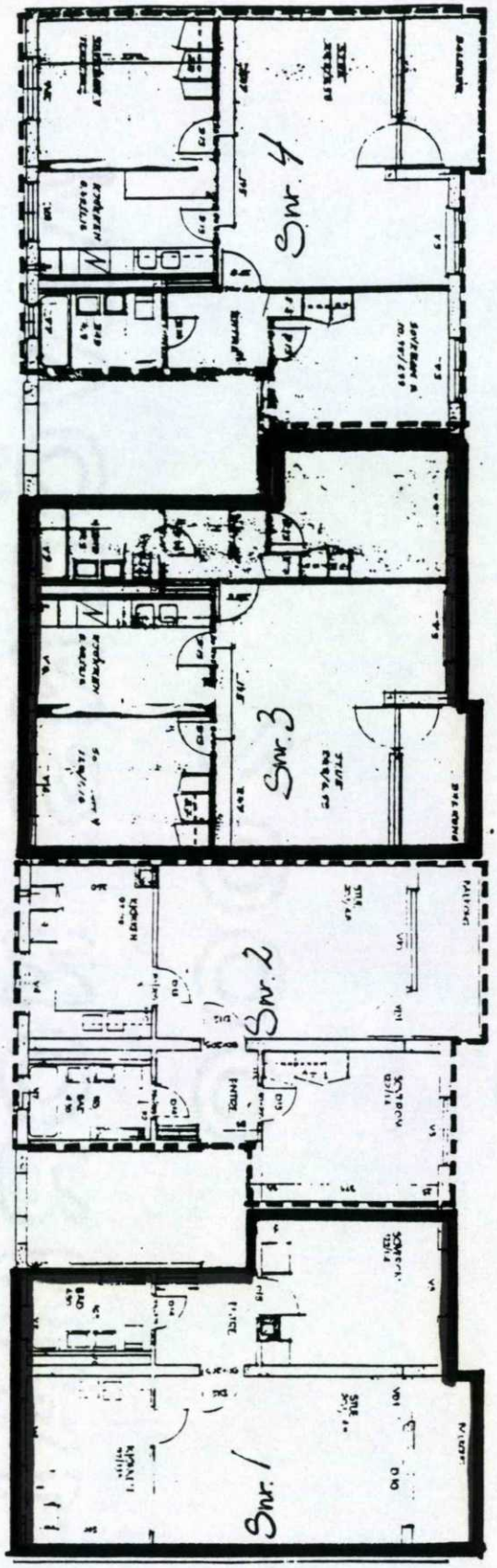
Kjeller



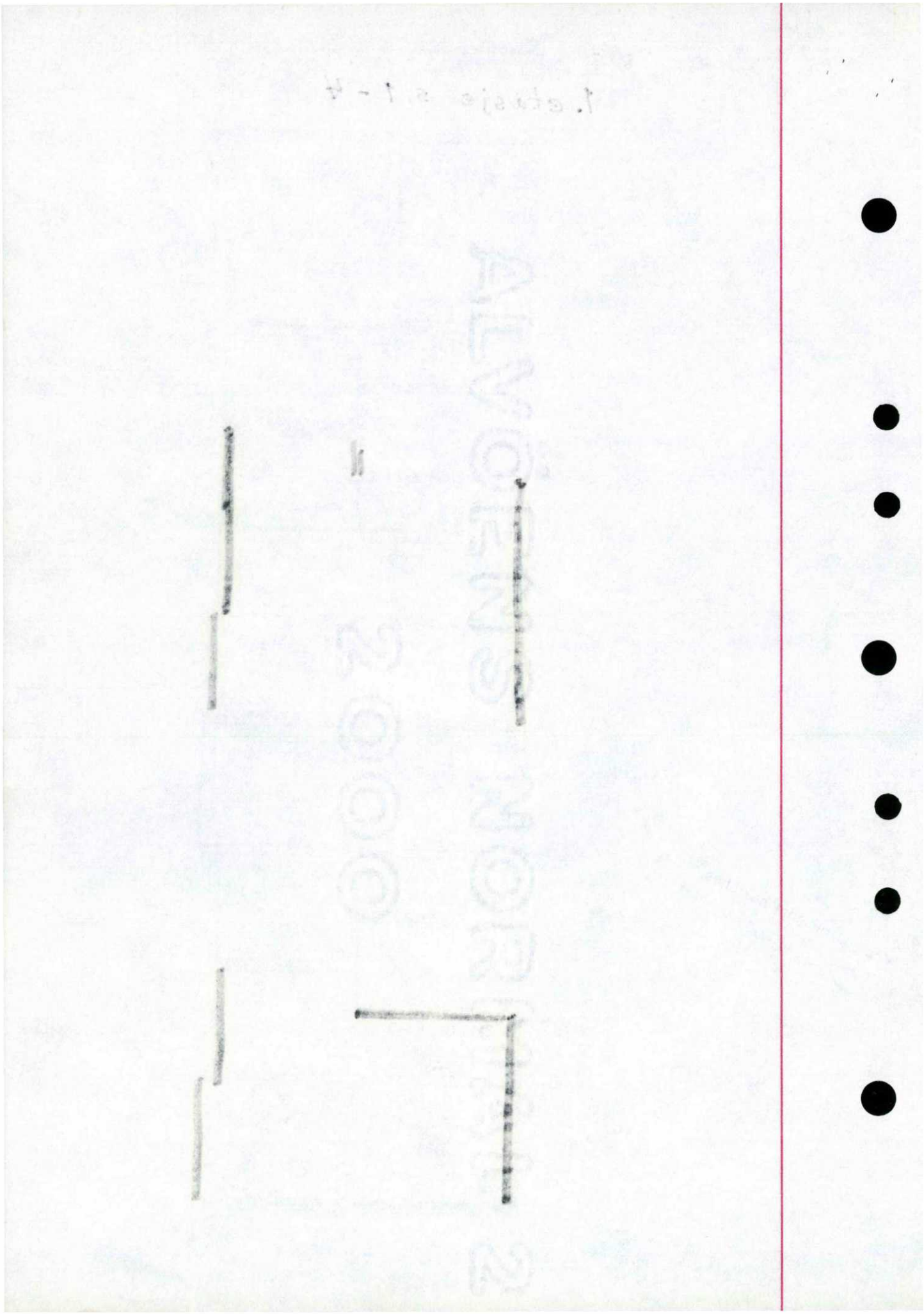
Kopiens riktighet bekreftes

SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 5
G.NR. 85 B.NR. 123

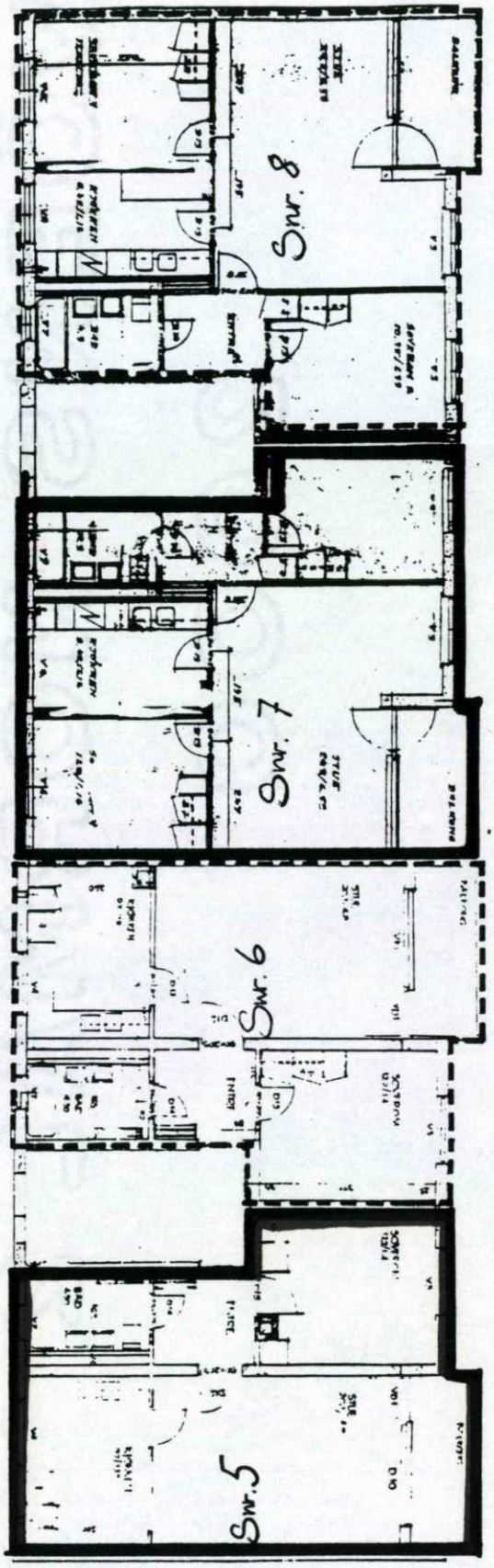
1. etasje s. 1 - 4



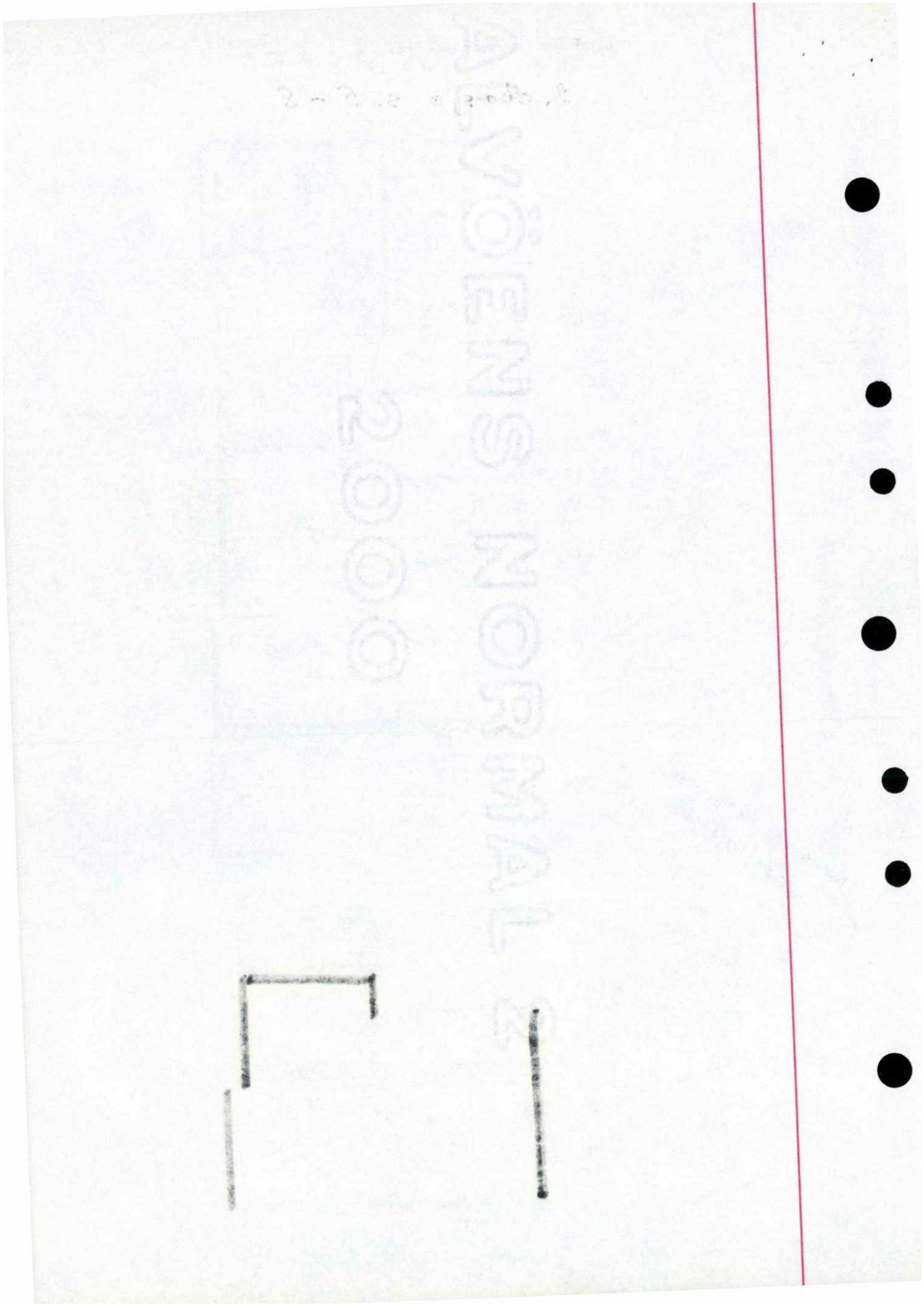
Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Mathisen



SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 6
G.NR. 85 B.NR. 123
2. etasje s. 5 - 8

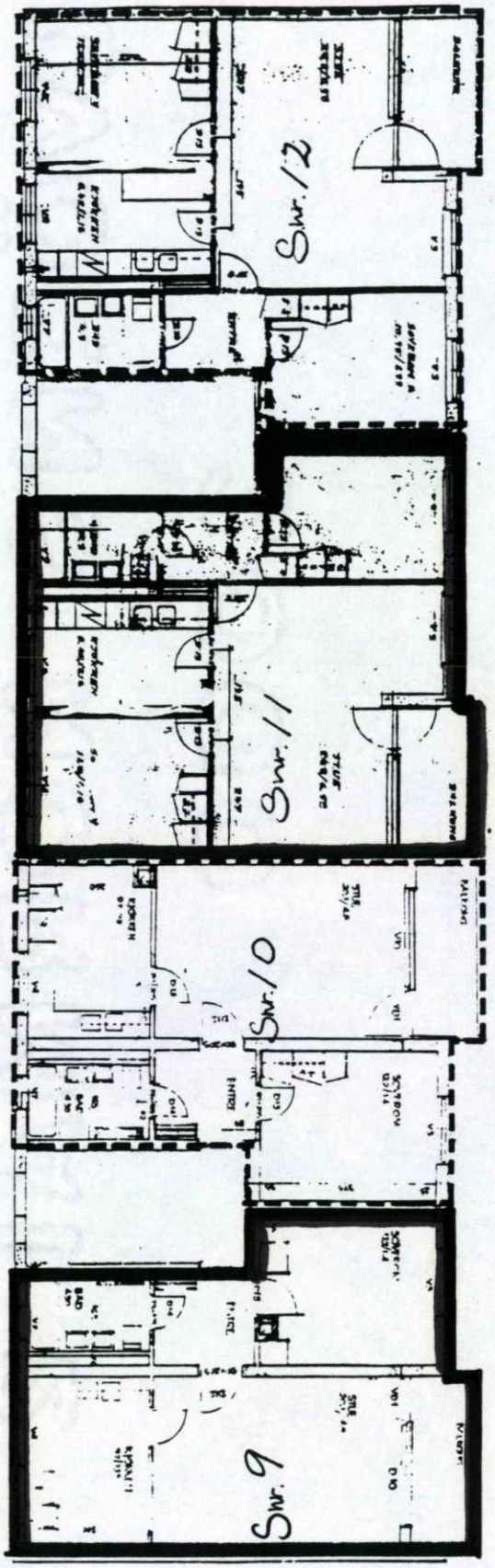


Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Mathisen

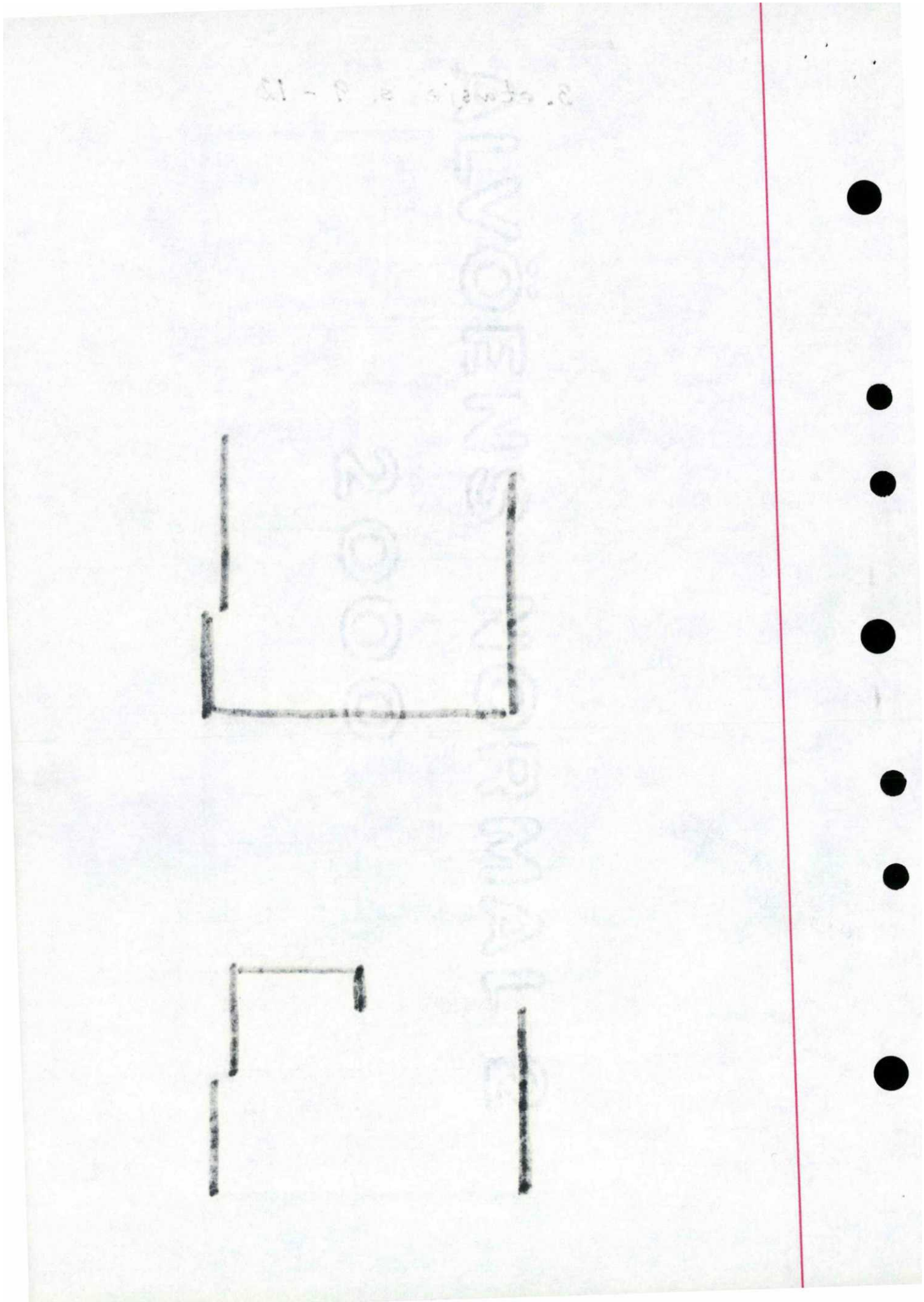


SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 7
G.NR. 85 B.NR. 123

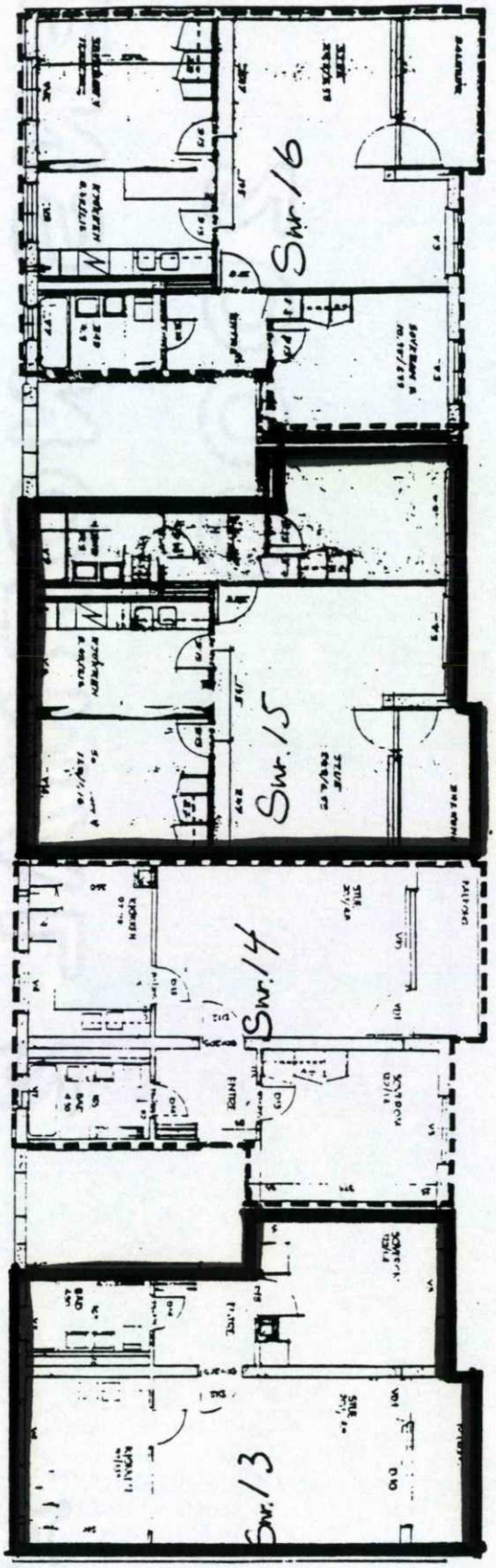
3. etasje s. 9 - 12



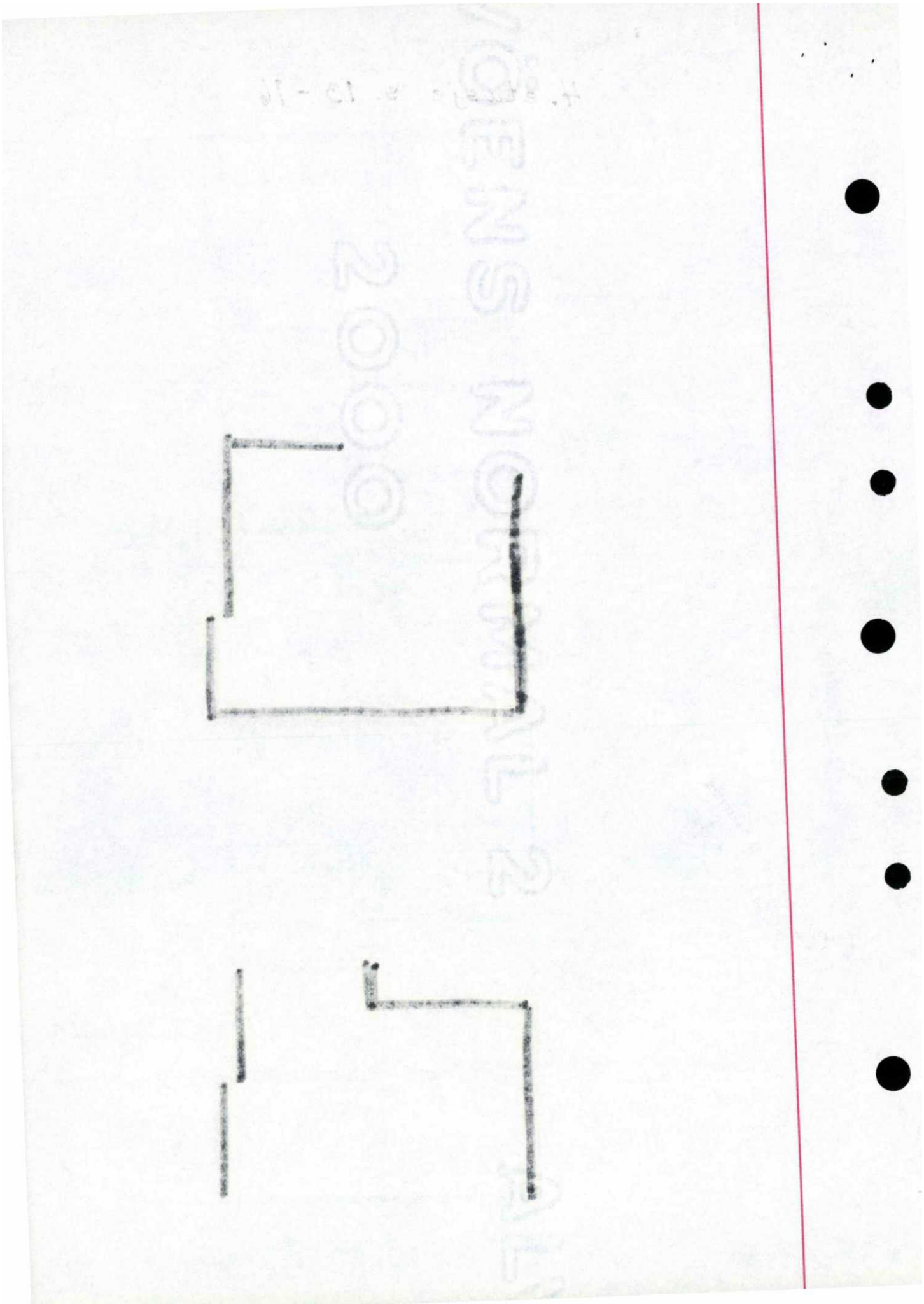
Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Mathisen



SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 8
G.NR. 85 B.NR. 123
4. etasje s. 13 - 16



Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Hatlusen



SAMEIET TONSENHAGEN 2 BLAD 9 Loft.
G.NR. 85 B.NR. 123

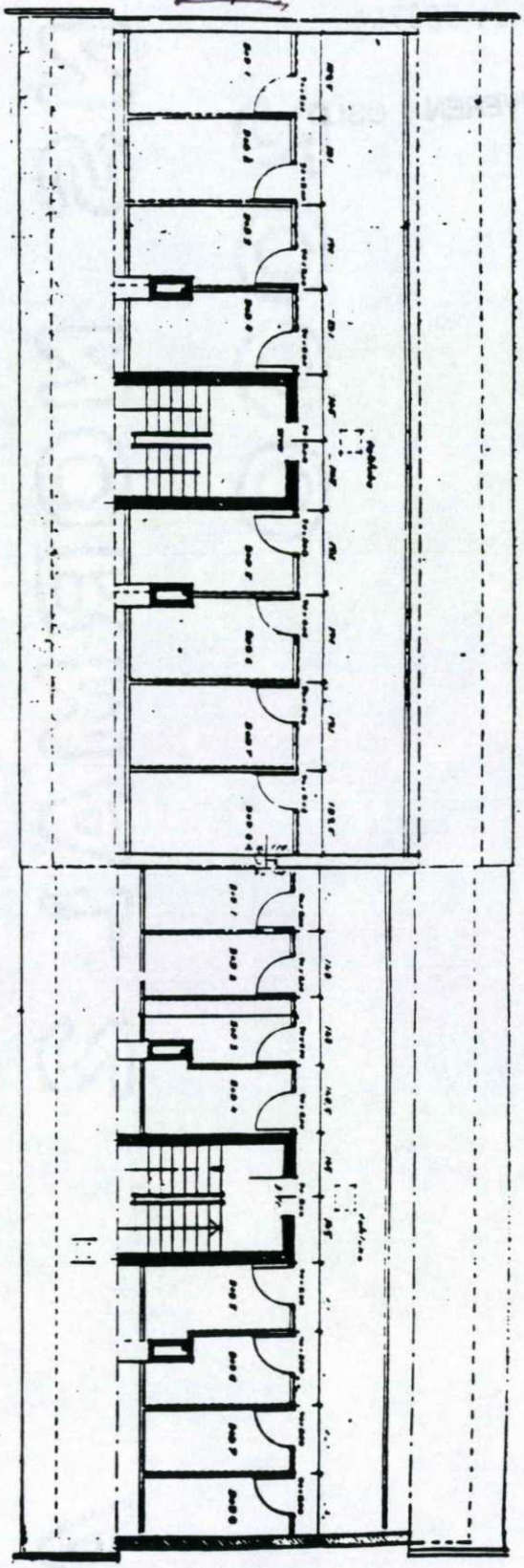
Tonsenhagen Borettslag II A/L u/avvikling

22 OKT. 1984

Birgitte Sparstad
Birgitte Sparstad

Randi Åse
Randi Åse

Loft



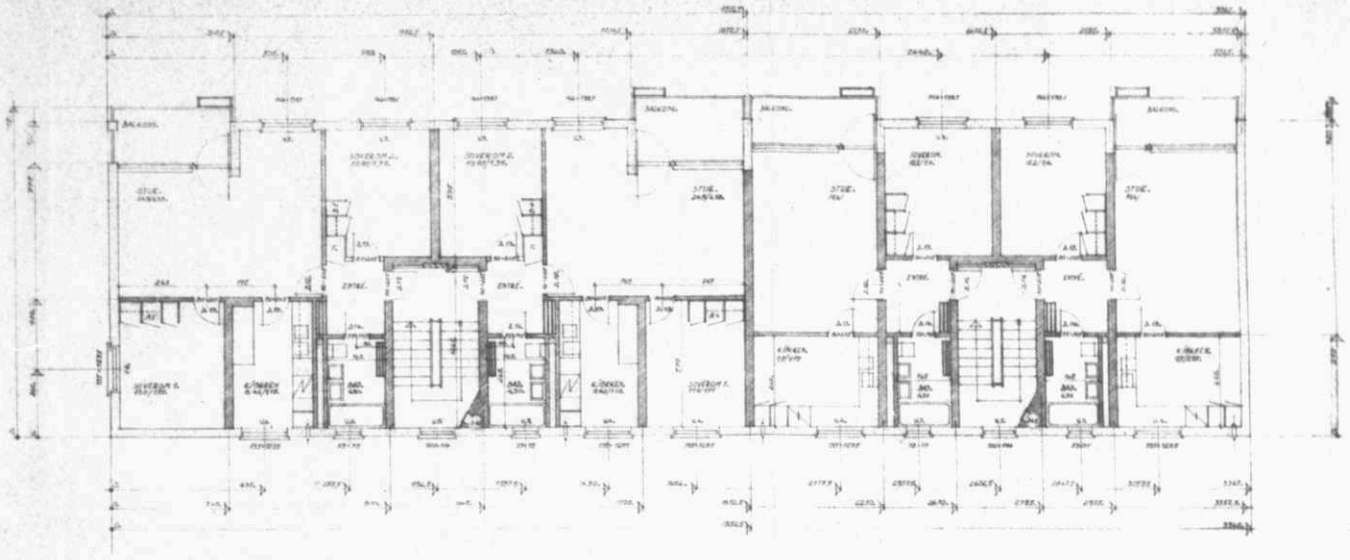
Kopiens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

28.NOV.84 060754

BYSKRIVEREN I OSLO

01313



MÅLSÆTNINGEN ANGIVER MINIMÅL.
DØR- OG VINDUESMÅL ER UDVENDIG RAGMÅL.

APPROBERT

11/12-01

ETAJEPLAN. M 1:50

EIBEN POULSSON

85/69-74. RT/Åw.

Jnr. 1318/54.

Ang: Gnr. 85, bnr. 69-74. Hus 11-12.

Anmelder: Arkitekt Esben Poulsson, Fr. Nansenspl. 6, Oslo.

Eier: Herr J. Sejersted Bødtker, Rådhusgt. 25, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 8 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningslovensav 22/2-1924, med tillegg og forandringer sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Untak fra bygningslovens § 87.2 vedr. gesimser i tre innvilges på følgende betingelser: På loft må ikke finnes annen innredning enn loftsboder avdelt med ikke brennbare vegger. På loftet må være innlagt elektrisk lys. Den branntrygge veggkonstruksjonen må føres opp mellom sperrene ogsåvidt tett til sperrer og bordtak.
Byplankontorets, helserådets og brannvesenets pålegg av 7/4-26/4-6/5-54 må følges, kfr. vedlagte gjenparter. Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold. Tilfluktsrom må utføres og innredes etter gjeldende regler,(se lovt. 32-1948) Ved eventuell krigstilstand må bodene i tilfluktsrommene skaffes rom annet sted. I trapperommene kan selvbærende rabitzhimling godkjennes anbragt umiddelbart under sperrene (åsene) på betingelse av at trapperomsveggene føres helt opp under bordtak.
Avtrekkskanaler som føres gjennom etasjeskillerne må ha yttervegger av minst 1/2 stens mur eller 10 cm. betong.
Før byggetillatelse kan gis må samtlige naboer og gjenboer varsles. Gjenparter av varselbrev med postverkets kvittering for at brevene er sendt rekommandert, eller naboenes kvittering for at nabovarsel er mottatt, må innsendes hertil. Planering og beplantningsplan må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert. Det må redegjøres for nedsjaktingene utenfor kjellerdørene og hvordan vannavløp skal finne sted.

Før byggetillatelse kan finne sted, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 26. mai 1954.

Harald Wildhagen.

Rolf Tønsager.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KA/BK

KOPI

Oslo, den 1. juli 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 85 bnr.123 Selvbyggerveien 161-163.

Journalnr.
54/1318

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
17/6-66.

Bygningens art

Byggherre
Herr J.Seiersted Bödtker, Rådhusgaten 25, Oslo - 1.

Byggemelder
Ark.Esben Poulsson, Fr. Nansens plass 6, Oslo - 1.

Ansvarshavende
Murmester Örnulf Daasnes,Bankplassen 1, Oslo -1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

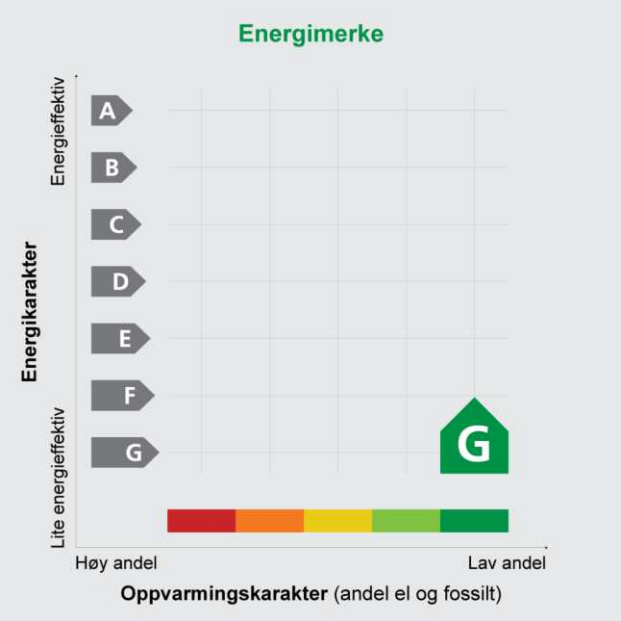
Distriktsingeniør
Kr.Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —

ENERGIATTEST

Adresse	Selvbyggerveien 163
Postnr	0591
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	85
Bnr.	123
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1428258
Dato	08.08.2022



Innmeldt av	Zeeshan Mushtaq Ahmad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Selvbyggerveien 163
Postnr/Sted: 0591 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.08.2022 14:42:47
Energimerkenummer: A2022-1428258
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Zeeshan Mushtaq Ahmad

Gnr: 85
Bnr: 123
Seksjonsnr: 16
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Selvbyggerveien 163

Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	11 min 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	9 min 0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	19 min 1.7 km
Kuben videregående skole	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 199 - 10902	5 min
Selvbyggerveien 199 - 10906	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen torg Linje 25, 31	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	20 min 1.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 2.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.3 km

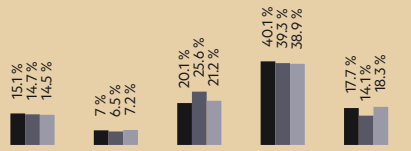
BARNEHAGER

Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.4 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 0.4 km
Kilden barnehage (1-5 år) 147 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	3 min
Rema 1000 Årvoll	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen søndre	1 388	686
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Årvollparken ballbane	3 min
Disenbanen (Tonsenhagen kunstgressb...	5 min
EVO Årvoll	8 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Trygt, godt og hyggelig nabolag med gode skoler, barnehager og andre tilbud for barn. Meget godt kollektivtilbud døgnet rundt. Tett på marka, men samtidig kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

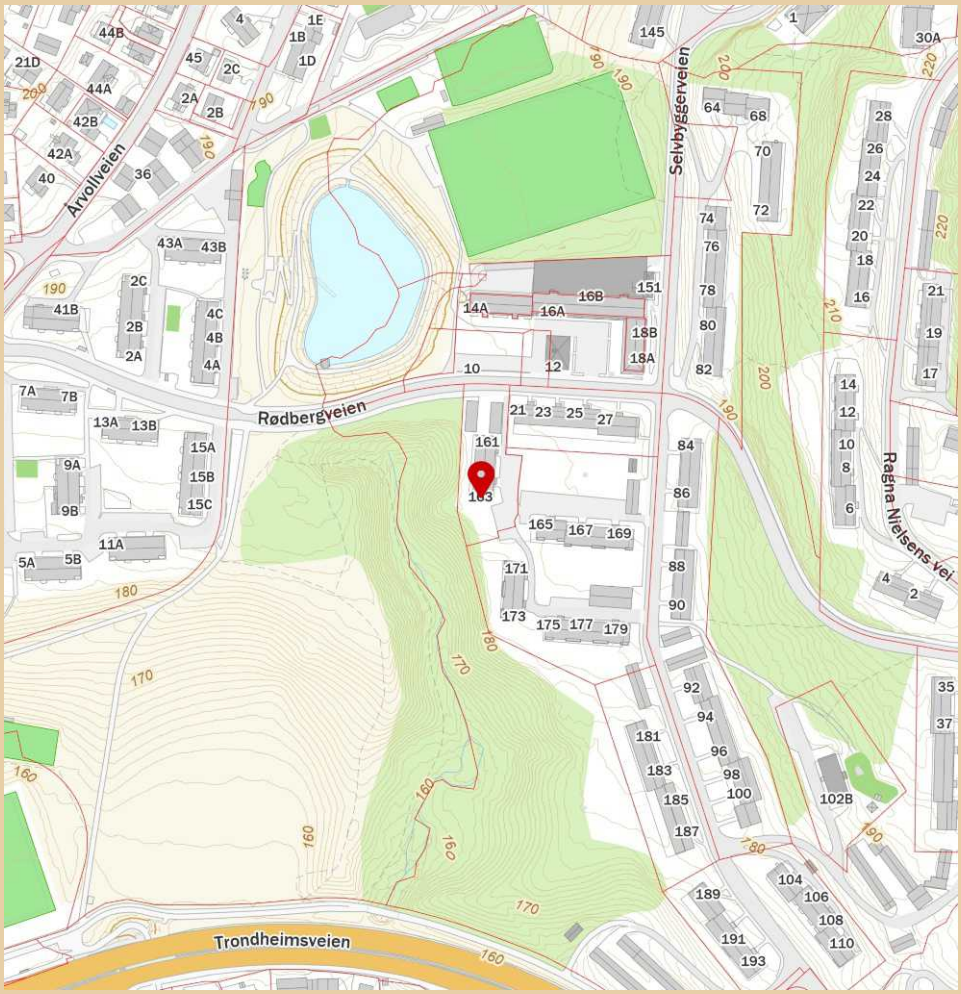
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selvbyggerveien 163, 0591 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 123, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260096

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
