PRIVATMEGLEREN
HORISONT

ANNA ROGSTADS VEI 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Anna Rogstads vei 20

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	4 min 0.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min 1.4 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	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4 km
Nyland stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.7 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (0-6 år) 74 barn	6 min 0.4 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	12 min
Apotek 1 Tonsenhagen	7 min
Linderud Vinmonopol	12 min

SPORT

Tonsenhagen ballplass (v/skole	2 min
Sandbakken brl. ballplass 2	5 min
SATS Linderud	12 min
EVO Årvoll	14 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

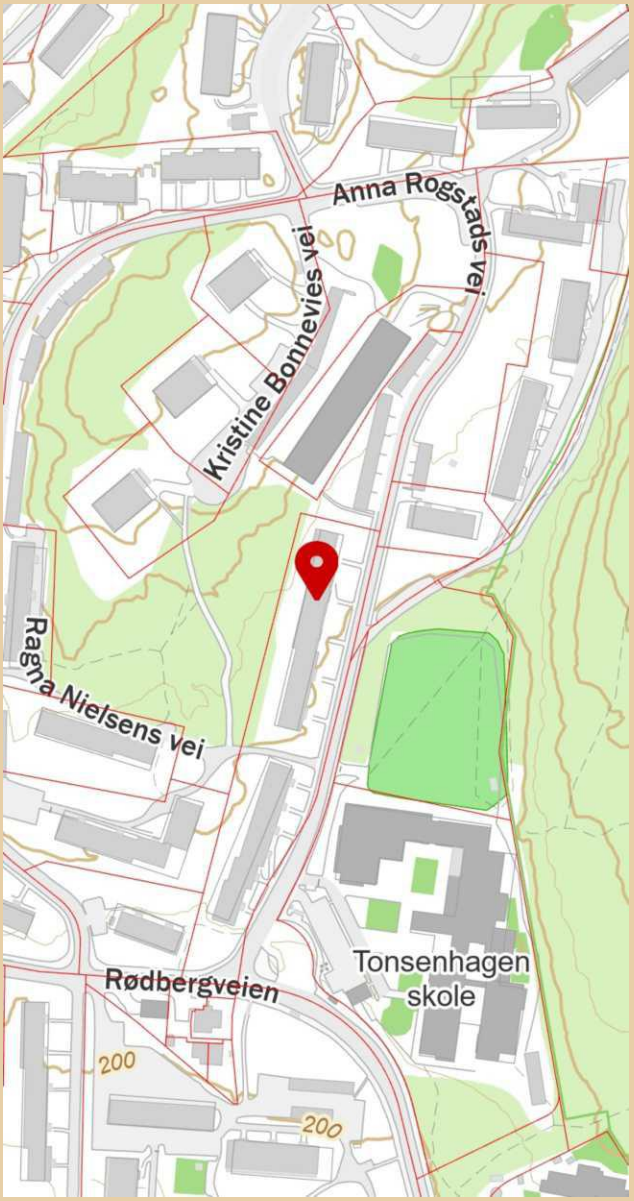
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Anna Rogstads vei 20

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	4 min 0.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min 1.4 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	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4 km
Nyland stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.7 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (0-6 år) 74 barn	6 min 0.4 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	12 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	12 min
Apotek 1 Tonsenhagen	7 min
Linderud Vinmonopol	12 min

SPORT

Tonsenhagen ballplass (v/skole	2 min
Sandbakken brl. ballplass 2	5 min
SATS Linderud	12 min
EVO Årvoll	14 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

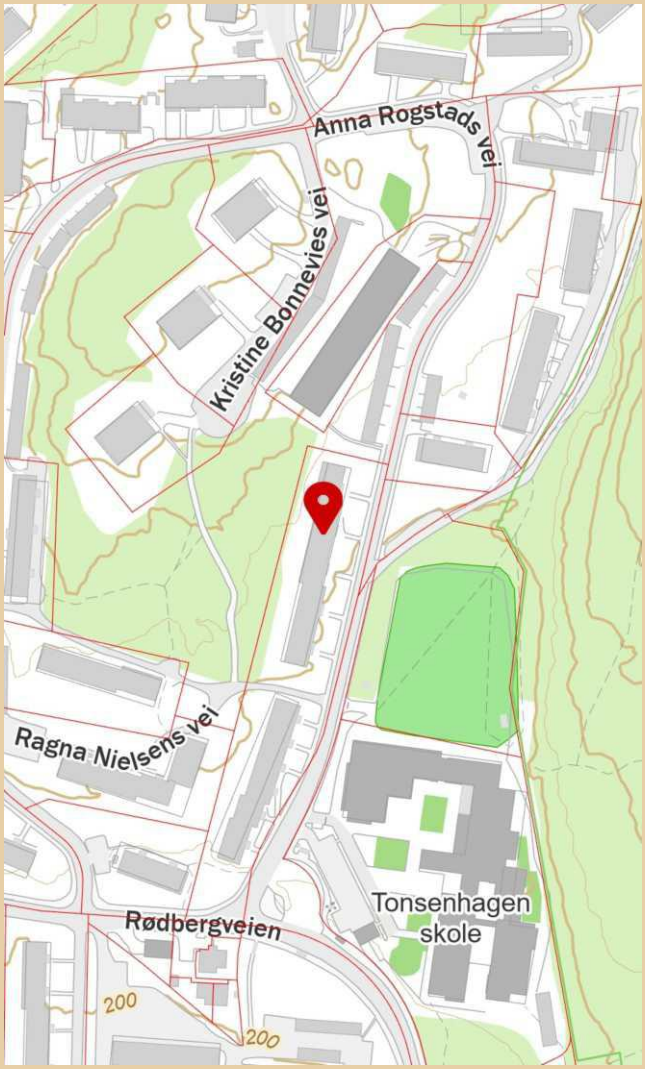
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Anna Rogstads vei 20

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	4 min 0.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min 1.4 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	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 199 - 10905	7 min
Selvbyggerveien 199 - 10907	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4 km
Nyland stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.7 km

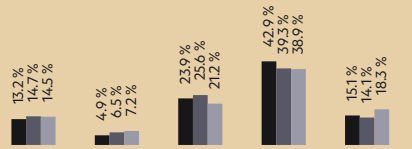
BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (0-6 år) 74 barn	6 min 0.4 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

Tonsenhagen ballplass (v/skole	2 min
Sandbakken brl. ballplass 2	5 min
SATS Linderud	12 min
EVO Årvoll	14 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

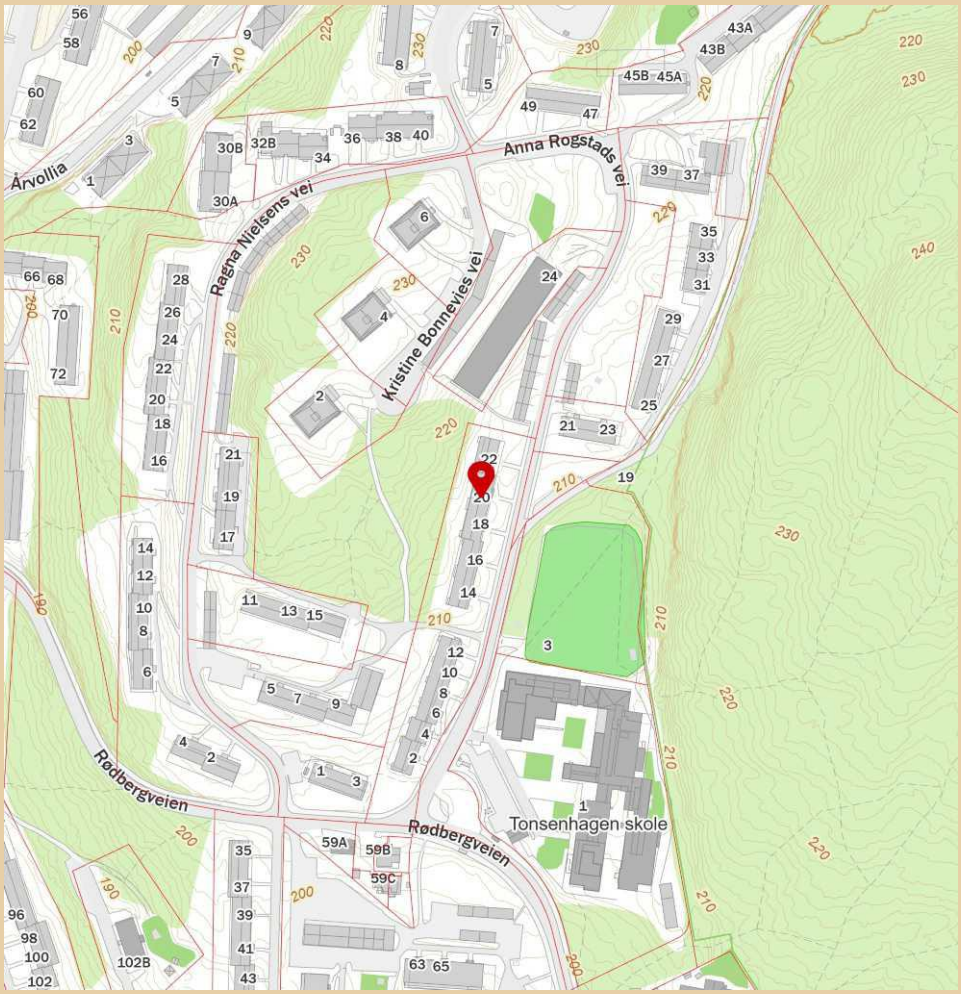
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



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

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Anna Rogstads vei 20, 0592 OSLO

OSLO kommune

gnr. 85, bnr. 133, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²

Anna Rogstads vei 20. Seksjon nr: 76. Oppdrag nr: 25176

3. Etasje



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Dette gjelder særskilt mål som fremkommer. Er eksakt mål viktig for bruker av skissen, må det tas egne mål. Planskissen er ikke i målestokk, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25176 **Referansenummer:** SD9806

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Eiet seksjon - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

- Grunnmur: Støpt betong.
-Yttervegger: Yttervegger - bærende konstruksjoner i betong - murverkskonstruksjon. Utvendig forblendet med spekket tegl. Det er tidligere utført en omfattende rehabilitering av fasadene i sameiet.
-Yttertak: Saltakkonstruksjon i tre, tekket m/betongtakstein, kaldloft m/boder.
-Etasjeskillere: Støpte betong-elementer.
-Det er felles avløps-rør i plast for hovedavløp i bygget.

Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Kjøper bør sette seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

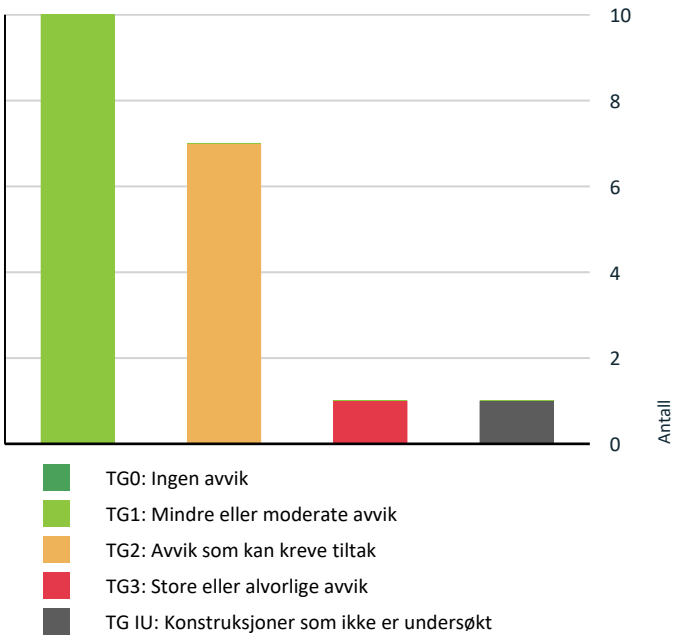
Gå til side

Eiet seksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

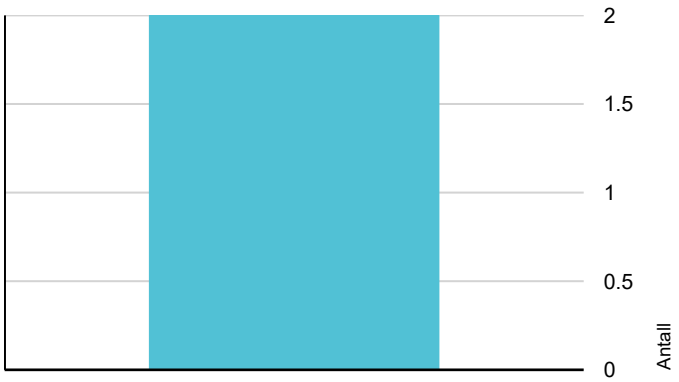
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1957

Kommentar
I følge EDR.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.
Vinduer mot balkong fra 1997.
Øvrige vinduer ser ut til å være fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Avvik 1: Vinduer foruten til balkongen, er så langt jeg kjenner til fra 1984. Disse er nå 42 år gamle, og vurderes derfor til TG-2 med usikker fremtidig funksjon.
(I følge sameiets vedtekter er hver seksjonseier ansvarlig for utskifting av sine egne vinduer.)

Konsekvens: Man må være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering.
De gamle vinduene har oppnådd en alder da man må vurdere utskifting.

Avvik 2:
Det er noe overflateskade på enkelte karmer.
Konsekvens: Dette aviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Avvik 3:
Flere av vinduene er vanskelig ved åpning/lukking.
Konsekvens: Nærmere kontroll og justering bør gjøres.



Vrider forårsaker overflateskade på vinduskarm.
Vinduet er tregt/vanskelig ved åpning/lukking.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør fra 1997 med 2-lags isolerglass.

Denne døren er nå ca. 29 år gammel.
Døren har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og blir da vurdert til TG-1.
Glass som er under 35 år gamle, blir vurdert til TG-1.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Tilstandsrapport

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong på ca. 5,8 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 110 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Takoverflater: Malte flater.
Innkassinger med innfelte downlights i tak i stue og kjøkken.
(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Malte flater.

Gulvoverflater: Laminatgulv. Fliser i entré.
Det er lagt gulvvarme i entre.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/avvik, og normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Så at det blir satt TG-1 betyr ikke at overflater er feilfrie, men at det ikke er vesentlige avvik/slitasje/skader.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1:
Det er registrert noe knirk i gulv ved åpning mot entré fra stue.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite/glatte innerdører.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap med skyvedører i soverom.
Originalt skap i entre.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet ble oppusset og modernisert i 2021.
Dette i følge opplysninger gitt av selger.

3. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3. ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser.
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det ble registrert en sprekk i en flis på toppen av innkassing for klosettsisterne. Dette vurderes til kun å ha kosmetisk betydning.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Ja.

Vurdering av avvik:
• Avviket gjelder vinduets plassering.
I følge gjeldende forskrift skal det bemerkes hvis vindu er plassert i nærheten av dusj.
I dette badet er vinduet rett ved dusjen. Forholdet blir da vurdert med TG-2 etter gjeldende standard, NS3600.
Da bygget ble oppført slik, er det vanskelig å unngå denne løsningen.

Konsekvens: Mye vannsøl på vindu kan forårsake skadet på vinduet.
Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på vinduet.



Vindu plassert i dusjsone.



Kosmetisk sprekk i flis på klosett-innkassing.

3. ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser.
Elektrisk gulvvarme.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.

Tilstandsrapport

Er det fall på gulv for øvrig: ,Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
I dette badet er det valgt en løsning med fallforhold utenfor dusjsonen på under 1:100 fall mot sluk.
Når denne løsningen velges, skal det være en oppkant på membranen på min. 15 mm. over ferdig gulv.
I dette badet er det synlig membran over gulvet og opp på terskel, men den er ført 5 - 8 mm. over ferdig gulv.

Konsekvens: Konsekvens av for lite høyde på membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
For å ivareta krav i teknisk forskrift, må membranen ved dør skjøtes opp.



Membran ført 5 mm. over ferdig gulv.

3. ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk. Selger opplyser at det ble lagt nytt sluk i 2021.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 30 mm.

Type gulvmembran: Toppmembran. Synlig nede i sluket og ved dørterskel.
Membranens alder: Fra 2021.
(Kommentar vedr. høyde på membran ved dør, er tatt med i punkt om "overflater gulv".)

Type veggmembraner: Smøremembraner i følge selger.
Membranens alder: Fra 2021.

Vurdering av membran/tettesjikt i dette punktet gjøres ut i fra alder og selgers opplysninger.
(For vurdering vedr. dokumentasjon, se eget punkt om dette.)

3. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med innfellbare dusjdører. Vegghengt klosett med innbygget sisterne. Servant. Baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot kjøkkensjakt og mot yttervegg. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2014, med hvite/glattefronter.
Benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin (virker ikke). Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Micro-ovn.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.
Det betyr ikke at innredningen er feilfri, men at det ikke er vesentlige feil.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.
(For kommentar vedr. manglende komfyrvakt, se eget punkt om HMS lenger bak i rapporten.)

3. ETG. > KJØKKEN

Oppvaskmaskin

Beskrivelse

Det er montert en integrert oppvaskmaskin i kjøkken.
Det er oppgitt at denne oppvaskmaskinen ikke fungerer.

Vurdering av hvitevarer blir ikke gjort i denne rapporten, og forholdet blir kun kommentert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2, sammen med naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger enn kullfilterventilator.

(Kommentarer vedr ventilasjon generelt, er beskrevet under eget punkt og ventilasjon.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig rør-opplegg beskrivelse: Rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: I tak i bad.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i fordelerskap i bad.

Vurdering av avvik:
• Avviket gjelder merking av rør-kurser i fordelerskap.
Det er ikke synlig kursoversikt i fordelerskapet.

Konsekvens: Uten beskrivelse av de ulike vann-kursene, kan det være vanskelig å hvite hvilken kurs som går hvor.
Selv om det ikke er mange rør i fordelerskapet, skal avviket bemerkes.
forholdet er enkelt å utbedre.



Fordelerskap plassert i tak i bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i leiligheten i plast.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft til boligen.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei, så langt jeg kan se, er det ingen avtrekksventil fra kjøkken.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avtrekk kjøkken.
Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I dette kjøkkenet var det ingen synlig avtrekksventil.
Det er mulig denne er plassert bak ventilatoren, men det er ikke kjent.
Demontering av ventilator skal ikke gjøres i denne rapporten.

Vurdering i NS 3600:
Manglende avtrekksventil for permanent avtrekk fra kjøkken: TG-3.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.
For å ivareta tiltenkt ventilasjon/lufttutskifting, må denne avtrekksventilen åpnes.
I sjakt mellom bad og kjøkken går avtrekkskanalene for hele oppgangen. Eksakt hvor de er plassert i denne sjakten er ikke kjent.
Nærmere kontroll for å avdekke hvor kanalen er, bør gjøres.

Det settes et kostnadsestimat på under kr. 20.000,- Dette er for å gjøre nærmere undersøkelser.
Hva en evnt. utbedring vil koste er ikke tatt med her.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.
Normalt er denne spalte 1 cm. i hele dørens bredde.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen.
Tilstrekkelig luftespalte bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator i kjøkken.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Eldre radiatorer tilkoblet sentralvarme.
Radiatorer har eldre røropplegg og regulatorer.
Radiatorer i soverom og i stue er innkasset.

Det er ikke kjent om alle radiatorene virker.

Vurdering av avvik:

• Vurdering gjøres ut i fra alder. Radiatorer og regulatorer er av eldre dato.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for radiatorer/regulatorer er oppbrukt.
Forholdet blir vurdert til TG-2, og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, men på eldre anlegg/radiatorer kan det oppstå lekkasjer.

Tre av radiatorene er innbygget. Det er monter lufteventiler. Men det er ikke vurdert om dette vil gi full effekt av oppvarmingen.
Det er begrenset/vanskelig tilgang til regulatorer på de innbygde radiatorene.

Konsekvens: Nærmere kontroll av radiatorer/regulatorer og effekt på oppvarmingen bør gjøres.



Radiatorer er innbygget.

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

SIKRINGKAP:
HVOR ER SIKRINGSKAP PLASSERT: I trappeoppgang.
TYPE SIKRINGER: Automatsikringer.

SPØRSMÅL TIL SELGER:

HAR DET VÆRT UTFØRT EL-KONTROLL SISTE 5 ÅR: Nei.

LØSER SIKRINGER OFTE UT: Ukjent.

HAR DET VÆRT BRANN, BRANNTILLØP ELLER VARMEGANG I EL-ANLEGG: Nei.

ER ALLE EL-ARBEIDER I BOLIGEN UTFØRT AV AUTORISERTE FAGPERSONER: Ukjent, da deler av el-arbeider er utført i regi av tidligere eiere.

HAR DET VÆRT GJORT OPPGRADERINGER AV EL-ANLEGG I BOLIGEN: Ja. Det ble gjort el-arbeider til bl.a. bad, samt mindre arbeider i kjøkken fra 2021.
Forhold vedr. tidligere utførte el-arbeider i leiligheten er ikke kjent.

ER DET FREMVIST SAMSVARSERKLÆRINGER FOR ALLE ARBEIDER UTFØRT ETTER 1999:
Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2021.
Dette omfatter: Rehabilitering av bad og gulvvarme i entre. Montert bryter og to stikk på soverom.

For tidligere el-arbeider i leiligheten, bl.a. til kjøkken og sikringskap m.m. er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

FINNES DET KURSOVERSIKT I SIKRINGSKAP: Ja.
STEMMER KURSOVERSIKT MED ANTALL KURSER: Ja.

Tilstandsrapport

ER DET TEGN PÅ AT DET HAR VÆRT TERMISKE SKADER (TEGN PÅ VARMEGANG) PÅ KABLER BRYTERE DOWNLIGHTS STIKKONTAKTER: Nei.

ER KABELINNFØRINGER OG HULL I SIKRINGSKAP TETTET: Ja.

Vurdering av avvik:
• Er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget? Ja.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

I følge forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel 2026), skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik fra vår sjekkliste skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle utførte el-arbeider i leiligheten etter 1999.

HMS-forhold

Beskrivelse

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.
Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten.

HMS-FORHOLD RADON:
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.
Det anbefales alltid at målinger utføres.
I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.
Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Lyd- og støyforhold:
Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk på oppføringstidspunkt og visuelle observasjoner. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg.

NS3600 definerer forholdet slik:
1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.

Dette omfatter kun innvendig støyforhold i boligen og eventuelt støyforhold mot tilstøtende boliger med direkte tilknytning til denne. Grenser for akseptable støygrenser er svært individuelt og akseptable nivåer må vurderes av den enkelte. Utvendige forhold kan vurderes selv av den enkelte.

HMS-FORHOLD KOMFYRVAKT:
Det er ikke montert komfyrvakt over koketopp.
Dette var et krav da dette kjøkkenet ble monter, og er en sikkerhetsanordning som vil slå av koketopp ved overoppheting, og kunne hindre brannfare.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav må dette ettermonteres.

HMS-FORHOLD EL-ANLEGG:
Er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget? Ja.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

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

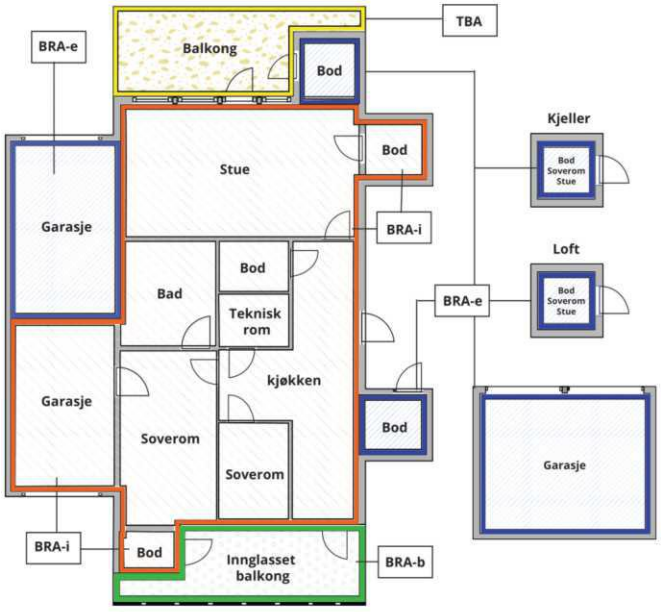
Hva er måleverdig areal?

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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		5		5	
3. etg.	66			66	6
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**11**			**6**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etg.	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad ble modernisert i 2021.
Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider og sjekklister for montering av armatur.
For øvrig er det ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av arbeider i badet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	133		76			Ikke relevant

Adresse
Anna Rogstads vei 20

Hjemmelshaver
Schou Anders, Haalien Ida Amdahl

Boligselskap
Tonsenhagen 17
Boligsameie

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget/sameiet gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Privatmegleren Horisont
v/Stian Storlien
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Stian.storlien@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260078 . Vår ref.: 6566-1-76 Dato: 18.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tonsenhagen 17
Organisasjonsnr:	983813232
Seksjonseier:	Haalien, Ida Amdahl
Medeier:	Schou, Anders
Leilighetsnummer:	76
Adresse:	Anna Rogstads Vei 20, 0592 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	85
Bnr.	133

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6617031.
- 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.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme). Forbruk avregnes årlig av Ista.
Kun gateparkering. Enkelte sameiere har kjøpt garasjeplass i s. 1290 Rødberget Garasjelag. Ved salg eller overdragelse av andeler i garasjelaget skal styret kontaktes i forkant; rodbergetgarasjelag@styrerommet.no.
Boligselskapet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Ista sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a-kontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig (pr. 31.08). Ved salg av boligen må selger/megler ta kontakt med Ista. Eierskifteskjema ISTA finner man på https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/
- E-post styret: tonsenhagen17@styrerommet.no. - Hjemmeside: vibbo.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207359467
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 568 915,00
Innfrielsesdato:	30.10.2035
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: 4 543,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	830,00	
Felleskostnader	3 713,00	

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:	337,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 704,-
Annen formue:	24 419,-
Gjeld:	35 438,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207359467
Restsaldo:	33 726,83
Kapitalkostnader:	417,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 726,83,-, 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 Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

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/Torgeir Landvik, e-post: tonsenhagen17@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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260078
Addresse	Anna Rogstads vei 20		
Postnr.	0592	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Schou		
Selgers navn	Ida Haalien		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A S
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

NYtt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring fra rør og el

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran nytt sluk

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kurser varmekabler i gang og bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2018 varmekabler gang og bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	19.09.2026
Signert av	*Anders Schou*
Signert av	*Ida Haalien*

Initialer selger:
A S
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6566
SAMEIET TONSENHAGEN 17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 17

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 22:00 og lukker 2. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6566

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 18:00 , Tonsenhagen Velhus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel (stemmeseddel på papir)

Ved bruk av stemmeseddel på papir leveres denne i styrets postkasse utenfor Anna Rogstads vei 14.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Endring av vedtektenes punkt 5.1 vedrørende branndør til leiligheten
7. Endring og oppdatering av husordensregler
8. Vedtektsendring - Felling av trær på sameiets fellesarealer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TONSENHAGEN 17

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.

Styrets innstilling

Caroline Tyren, rådgiver i OBOS, velges som møteleder

Forslag til vedtak

Caroline Tyrén er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Brinck Martinsen og Mary Haugen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 153 198 som foreslås overført til egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12.25 utgjør kr 972 941. Utgiftene til branndører til loft på kr 252 000, som ble montert ved årsskiftet 2025/2026, er inkludert i regnskapet for 2025.

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

Vedlegg

1. 6566_Rapport styrets arbeid 2025 - 6566.pdf
2. 6566 - Kommentarer til årsregnskap 2025 og budsjett.pdf
3. 6566 - Årsregnskap 2025.pdf
4. 6566 Tonsenhagen 17 Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært kr 145 000 siden 2019, med unntak av årene 2020-2022 da styrehonoraret var kr 172 500.

Gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS var i 2025 kr 2186 per bolig for sameier/borettslag med 31-80 boliger, og kr 1872 per bolig for sameier/borettslag med 81-250 boliger. Dette tilsvarer et styrehonorar mellom kr 164 736 og 192 368.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret settes til kr 165 000.

Sak 6

Endring av vedtektenes punkt 5.1 vedrørende branndør til leiligheten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Branndør til leilighetene sikrer at hver leilighet er en egen branncelle. Branndør er derfor viktig for brannsikkerheten, både av hensyn til en selv og av hensyn til naboene. Det er imidlertid uklart om de brannforskriftene som gjelder for eldre sameier er tilstrekkelige til å kunne gi seksjonseierne pålegg om montering av branndør.

Godkjente branndører er merket på kanten ved hengslene med EI30 eller B30. Hvis døren ikke har slikt merke, er det ikke en godkjent branndør. Styret har flere ganger tidligere oppfordret seksjonseierne til å montere branndør som inngangsdør og de fleste har tatt dette til følge. Ved en ytre inspeksjon av leilighetsdørene i mars, ser det ut til at det antagelig er ca 90% av seksjonseierne som har branndør, men dette kan man ikke vite med sikkerhet uten å se om døren er merket med EI30 eller B30.

Sameiet har nylig fått montert godkjente branndører i alle trappeoppgangene til loft og fra 11.mai vil det også bli montert godkjente branndører til kjeller/underetasje fra trappeoppgangen i alle oppganger.

For å oppnå god brannsikkerhet i sameiet, fremmer styret forslag til årsmøtet om å endre vedtektene slik at det blir et krav at alle seksjonseiere skal ha montert branndør som inngangsdør til leiligheten. Det settes en frist på ett år for seksjonseierne til å gjennomføre dette.

Styrets innstilling

Styret har fremmet forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, der setningen: "Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand." endres til: "Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med godkjent branndør og påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand." Det settes en frist på ett år fra årsmøtets vedtak om montert branndør i alle bruksenheter til gjennomføring av dette. Etter at fristen har utløpt kan sameiet gjennomføre montering av branndør til leiligheter som ikke har gjort dette og sende regningen til seksjonseier.

Sak 7

Endring og oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets husordensregler foreslås oppdatert og endret i samsvar med dagens standard. Eksisterende husordensregler vedlegges og det fremmes forslag om at disse erstattes med styrets endrede og oppdaterte husordensregler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i husordensregler for sameiet

Vedlegg

5. Husordensregler Tonsenhagen 17.pdf

6. Forslag Reviderte husordensregler.pdf

7. Oversikt endringer i husordensreglene.pdf

Sak 8

Vedtektsendring - Felling av trær på sameiets fellesarealer

Forslag fremmet av:
Kristin Kosberg

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Bakgrunnen for forslaget er at trær tidligere er blitt felt med begrunnelse om fare eller skygge, uten at saken ble behandlet av årsmøtet eller forankret hos sameierne. I mars 2023 ble to store furuer mellom mellom fellesvaskeriet i Ragna Nielsens vei og Anna Rogstads vei 2-10 felt etter beslutning fra styret i sameiet Tonsenhagen 17. Dette kom overraskende på flere beboere, og det oppsto spørsmål og usikkerhet om hvorvidt flere trær skulle felles. Fellesstyret var heller ikke orientert på forhånd.

Senere, senhøsten 2024, ble også et større område med trær felt bak Anna Rogstads vei 14-22. Også dette kom overraskende på de fleste beboerne. Fellesstyret var heller ikke orientert på forhånd.

Felling av trær er et spørsmål det kan finnes ulike meninger om blant sameierne. Trær preger uteområdene, bomiljøet og nærmiljøet. De påvirker fellesarealenes karakter, bokvalitet, utsikt, lysforhold, skogsfølelse og estetikk, bidrar til å drenere vann, gir skygge i varme perioder som forventes å øke, og er leveområde for fugler, ekorn, insekter m.m. Samtidig er beslutninger om felling irreversible.

Felling av trær er også lovregulert. Felling av større trær er et tiltak som går utover «vanlig forvaltning og vedlikehold» etter eierseksjonsloven § 57, og skal derfor vedtas av årsmøtet. Slik felling anses som et «vesentlig tiltak» etter § 49 annet ledd, som krever to tredjedels flertall. Styret kan i særlige tilfeller beslutte felling for trær som utgjør umiddelbar fare for personer eller bygninger, jf. § 58, men det vil kun gjelde trær som er påviselig syke, skadde eller står i fare for å falle. Beboerne bør i slike tilfeller ha anledning til å uttale seg og kreve ekstraordinært årsmøte for å behandle saken. Ved trefelling skal dessuten hensyn til naturmangfoldet alltid vurderes.

På denne bakgrunn mener jeg at beslutninger om felling av trær bør forankres hos sameierne gjennom behandling på årsmøtet.

Forslag
Jeg ber årsmøtet vedta en bestemmelse i vedtektene om at felling av trær på sameiets fellesarealer, må godkjennes av årsmøtet. En slik vedtektsbestemmelse vil kunne bidra til større forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning i saker som gjelder endringer i felles uteområder.

- Felling av trær kan innebære vesentlige og varige endringer av sameiets fellesarealer.
- Enhver trefelling må være i samsvar med lov, herunder eierseksjonsloven, naboloven og naturmangfoldsloven, samt kommunens reguleringsplaner. Områdets reguleringsplan legger opp til at naturlig vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.
- En skjøtselsplan basert på faglige vurderinger gir et bedre og mer helhetlig grunnlag for forvaltning av vegetasjonen.
- Vedtektsendring vil bidra til større forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning i saker som gjelder endringer i felles uteområder.

Forslag til årsmøtevedtaket etablerer en intern beslutningsstruktur som sikrer at sameiet håndterer slike krav og hensyn på en forsvarlig måte.

Styrets innstilling

De to furutrærne som ble felt i 2023, ble felt fordi de representerte en ulykkesrisiko. På det ene treet hadde toppen knekt noen år tidligere og det vokste ut en stor gren horisontalt som kunne komme til å knekke og falle ned når den ble belastet med mye snø. Det andre treet stod i 75 graders vinkel med risiko for å gå overende.

Det er styrets ansvar å ivareta sikkerhet for brukerne av området rundt sameiet. Styret må derfor kunne sørge for felling av trær som innebærer stor ulykkesrisiko uten å måtte vente på en årsmøtebehandling.

Hva gjelder felling av trær og buskas bak nr 14-22 var dette på det området som disponeres av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget og ikke vårt sameie. Beboerne i de aktuelle oppgangene ble varslet og invitert til å komme med synspunkter på hvilke trær/busker som burde fjernes i sin "teig". Oppryddingen ble utført av daværende vaktmester og utført i tråd med skjøtselsplanen som Fellesstyret har fått utarbeidet. I denne planen er det lagt opp til å beholde store trær og fjerne buskas og mindre trær.

Styrets forslag: Styret har ansvaret for å fjerne trær av sikkerhetsmessige årsaker, men hvis store trær ønskes fjernet av andre grunner, bør dette behandles av årsmøtet

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

- For Vedtektsendring - Felling av trær på sameiets fellesarealer
- Mot Vedtektsendring - Felling av trær på sameiets fellesarealer

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

1. Forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt 5.6 i vedtektene med overskriften «Felling av trær på fellesarealer», med følgende ordlyd: Felling av trær på sameiets fellesarealer kan ikke gjennomføres uten vedtak i årsmøtet med minst 2/3 flertall. Styret kan ikke alene beslutte felling av trær på sameiets fellesarealer. Helt unntaksvis kan styret beslutte felling dersom treet utgjør en umiddelbar fare for person- eller bygningssikkerhet. I slike tilfeller skal styret orientere seksjonseierne skriftlig om beslutningen og begrunnelsen i god tid på forhånd, slik at beboerne har anledning til å kreve ekstraordinært årsmøte om saken. Eventuell trefelling skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov, kommuneplan og skjøtselsplan for området mellom sameiene, som Arbeidsutvalget i fellesstyret er ansvarlig for å utarbeide i samråd med sertifiserte fagfolk, og i tråd med områdets reguleringsplan.

2. Styrets forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt 5.6 i vedtektene med overskriften «Felling av trær på fellesarealer», med følgende ordlyd: Styret har ansvaret for å fjerne trær av sikkerhetsmessige årsaker, men hvis store trær ønskes fjernet av andre grunner, må dette vedtas av sameiets årsmøte.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Torgeir Landvik
  Gjenvalg

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

- Ann-Cathrin Grattum Zalachas
  Ny
- Lena Bygballe
  Gjenvalg

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

- Bjørn S. Erga
  Gjenvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgeir Landvik	Anna Rogstads Vei 20
Styremedlem	Kenneth Gran Sandberg	Anna Rogstads Vei 10
Styremedlem	Ann Helen Fredriksen	Anna Rogstads Vei 18
Varamedlem	Lena Elisabeth Bygballe	Anna Rogstads Vei 2
Varamedlem	Håkon Markengbakken Øvrebø	Anna Rogstads Vei 14

Valgkomiteen

Bjørn Sør-Reime Erga	Anna Rogstads Vei 16

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 17 Boligsameie
Sameiet består av 88 seksjoner.
Tonsenhagen 17 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983813232, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
85 133

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

Tonsenhagen 17 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 8 styremøter i 2025. Det ble avholdt et fysisk årsmøte 28.april med avstemning på Vibbo 28.april – 3.mai 2025. Styret ble gjenvalgt og Ann Helen Fredriksen ble valgt som nytt styremedlem etter Bård Sturla Stokke.

Aktiv Brannvern AS har delt ut nye batterier til brannalarmene i leilighetene og sjekket brannalarmer og brannslokkingsapparater i fellesarealene i mai.

Dugnaden ble avholdt 23.april der det ble fjernet skrot fra fellesområdene, og dette ble kjørt bort med containerbil dagen etter. Malings- og elektroavfall kjørte vi bort selv til Haraldrud gjenvinningsstasjon. Buskas som stod tett inntil husveggene ble fjernet for at fukt ikke skulle skade veggene. Dugnaden ble avsluttet med servering av pølser og brus og litt til.

Problemet med at enkelte oppgangsdører ikke låser seg, har, etter flere runder med låsemestere gjennom flere år, endelig løst seg. Likevel må låsefallen og låsen smøres, særlig før vintersesongen. Fem av låsekassene var så slitt at de ble byttet ut.

Vi fikk ny vaktmester knyttet til vårt sameie fra 1.mai. Han heter Lars Huseby Lilleaas og har bakgrunn som rørlegger, men utfører ikke rørleggerarbeid.

Hafslund Celsio Oslo som leverer fjernvarme tilbød befaring av sentralvarmeanlegget og dette ble gjennomført 20.mai. På bakgrunn av anbefalinger fra teknisk rådgiver Jarle Nedreberg vedtok styret å isolere ventiler og flenser i tekniske rom siden det er betydelig varmetap fra disse. Det ble også vedtatt å installere Protektor vannbehandling av sentralvarmeanlegget. Disse tiltakene ble gjennomført på slutten av året og begynnelsen av 2026.

Det var grønske og forurensning på de hvitpussede gavlveggene bak Anna Rogstads vei 4 og 6 som et resultat av trær og vegetasjon i nærheten. Veggene ble vasket og malt pånytt av MDS Maleentrepenør i juli.

Sydvendt gavlvegg ved Anna Rogstads vei 2 og nordvendt gavlvegg ved nr 22 ble utsatt for tagging i løpet av sommeren. Dette ble fjernet av TM Eiendomsservice.

Det hadde løsnet murpuss ved takrennene på flere av søppelrommene. Murpussskadene ble reparert av Torgeir Landvik, men det har ikke blitt malt. Full utbedring ville ha blitt kostbar sett i forhold til utseendemessig og bygningsmessig gevinst.

Styret bestilte Norgespris på fjernvarme og elektrisitet til fellesareal fra 1.oktober og forventet innsparing med dette er ca kr 140 000.

Styret har bestilt matter til alle inngangspartiene for et år. Mattene skiftes og vaskes hver måned og koster kr 108 per oppgang per måned. Hvorvidt vi skal fortsette med dette, vil avhenge av erfaringene vi gjør oss.

Brannsikkerheten for loftsarealet var dårlig som følge av at loftsdørene var av tre. Disse ble byttet ut med ståldører som kan motstå brann i 60 minutter. Arbeidet ble utført av Oslo Brannsikring og ble påbegynt før jul 2025 og ferdigstilt i januar 2026.

Styret bruker Vibbo aktivt for å informere om sameiet og hva som skjer i sameiet. Styret oppfordrer derfor alle seksjonseiere, pårørende og leietagere til å følge med på Vibbo, enten på datamaskin eller smarttelefon app. Seksjonseier kan selv gi pårørende og leietager tilgang på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Vask og maling av hvite gavlvegger bak nr 4 og 6.	Bedre varmeisolering i tekniske rom Montering av Protektor vannbehandling for radiatorvannet Branndører i stål på loft
2024		R Bergersen AS monterte nytt porttelefonsystem av typen Aiphone. 16A stikkontakter i sykkelrom og hobbyrom. Vedlikehold av treverk i oppgangsdørene.
2023	Seriekoblede brannalarmer i alle oppganger Nye miljøvennlige brannslukkingsapparater i hele sameiet	Aker Lås AS monterte nye dørpumper i alle oppganger og skiftet elektrisk sluttstykke i AR14 og AR22 Nye dørlåser i utvendig dør til sykkelbodene
2022	Skader på murpuss på gavler Mose på tak over inngangene	Thorendal AS utbedret skader på murpuss og renset takene over inngangene for mose
2021	Belysning i oppganger og kjeller/underetasje Nye brannslokkingsapparater i hele sameiet	Nye armaturer med E27 sokkel i oppgangene 2-12. Forbedret belysning i fellesarealer i kjeller/underetasje og bevegelsesstyrte armaturer i sykkelboder
2018	Maling av oppganger og ekstra rekkverk	Maling av oppgangene AR vei 12-2 Ekstra rekkverk montert i AR vei 4.
2017	div	Kjøpt veggoppheng til syklene i alle sykkelrommene. Sykkelopphengene blir montert i løpet av vinteren/våren 2018. Oppussing av trappene: Innhenting av forslag bl. a. fra Epoxy AS. Maling med epoxy er ikke interessant på grunn av for lang herdingstid, og at trappene er eneste utgangsmulighet for beboerne. Prisen var også veldig høy. Saken utsettes. Reparert lekkasje fra tak/takrenne ved gavlvegg ved nr. 4. Medførte lekkasje i soveromsvegg/tidligere kjøkkenvegg i nr. 6 – tredje og fjerde etasje. Skiftet shunt automatikk i teknisk rom AR vei 16. Umulig å regulere varmen
2016	Div	Kabelbrudd ved nr. 2 og 6 som ble reparert av Hafslund.

		Montert ekstra rekkverk i nr. 2. Skiftet alle dører til søppelrommene. Skiftet gammel varmtvannsbereder i nr. 16. Oljebehandlet/beiset ytterdørene. Nedbetalte lån i forbindelse med rehabiliteringen med kr 600 000,- Restlånet pr. 1.1.2017 er kr. 5 925 229,-.
2014	Asfaltering og vedlikehold rekkverk	
2009 - 2010	Fasaderahabilitering	Totalrenovering av fasadene - ny stein og forbedret isolasjon.
2003	Renset luftekanaler	Drenert rundt Anna Rogstads vei nr. 16
2002	Skiftet callinganlegg på hele eiendommen	
1999	Oppussing av oppgangene	
1997	Rehabilitering av takene	
1996	Fjernvarmenettet rehabilitert	og overført til Hafslund Strøm.

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.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 972 941.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TONSENHAGEN 17 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983813232, KLIENTNR. 6566

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 273 480	3 117 600	3 272 000	3 394 000
Andre inntekter		0	57 512	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 273 480**	**3 175 112**	**3 272 000**	**3 394 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 445	-20 445	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-145 000	-145 000	-145 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-16 623	-11 939	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-185 335	-176 870	-186 000	-194 370
Konsulenthonorar		-13 787	-13 678	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-384 086	-903 658	-275 000	-381 000
Forsikringer		-358 469	-310 334	-342 000	-383 040
Kommunale avgifter	7	-1 002 260	-917 049	-1 042 000	-1 093 000
Kostnader sameie		-346 884	-327 252	-312 000	-312 000
Energi/fyring	8	-22 950	-25 157	-32 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 208	-222 024	-233 000	-239 000
Andre driftskostnader	9	-246 920	-195 475	-211 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 939 967**	**-3 268 879**	**-2 820 000**	**-3 022 410**
DRIFTSRESULTAT		**333 513**	**-93 767**	**452 000**	**371 590**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 653	26 165	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-205 968	-225 086	-211 000	-183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-180 315**	**-198 921**	**-201 000**	**-173 000**
ÅRSRESULTAT		**153 198**	**-292 688**	**251 000**	**198 590**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-292 688		
Reduksjon udekket tap:		153 198	0		

TONSENHAGEN 17 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983813232, KLIENTNR. 6566

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	15 400	15 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 400**	**15 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		562	12 357
Driftskonto OBOS-banken		865 588	924 308
Sparekonto OBOS-banken		775 901	452 777
SUM OMLØPSMIDLER		**1 642 051**	**1 389 442**
SUM EIENDELER		**1 657 451**	**1 404 842**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 710 879	-1 864 077
SUM EGENKAPITAL		**-1 710 879**	**-1 864 077**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 699 220	2 879 588
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 699 220**	**2 879 588**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 317	99 453
Leverandørgjeld		342 926	138 572
Påløpte renter		1 035	1 187
Energiavregning	15	265 832	150 119
SUM KORTSIKTIG GJELD		**669 110**	**389 331**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 657 451**	**1 404 842**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	433 892	607 136

Oslo, 20.03.2026
Styret i Tonsenhagen 17 Boligsameie

Torgeir Landvik /s/ Kenneth Gran Sandberg /s/ Ann Helen Fredriksen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 273 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 273 480**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 445**

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	-145 000
SUM STYREHONORAR	**-145 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 623
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 623**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-358 634
Drift/vedlikehold VVS	-8 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 099
Kostnader dugnader	-1 524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-384 086**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-708 847
Renovasjonsgebyr	-293 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 002 260**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-25 857
Fjernvarme	2 907
SUM ENERGI / FYRING	**-22 950**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-870
Container	-17 035
Annet driftsmateriale	-12 396
Renhold ved firmaer	-168 769
Andre driftskostnader	-2 663
Trykksaker	-1 015
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Porto	-150
Kontingenter	-38 720
Bank- og kortgebyr	-3 622
Øreavrunding	419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-246 920**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 124
Andre renteinntekter	355
SUM FINANSINNTEKTER	**25 653**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-205 968
SUM FINANSKOSTNADER	**-205 968**

NOTE 12
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: 616 Pålydende: 25 Balanseført verdi:15.400
Aksjeselskapets navn: Årvoll Kabelnett as
Den samlede aksjekapitalen i selskapet er på kr 114.300

NOTE 13
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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-7 725 320	
Nedbetalt tidligere år	4 845 732	
Nedbetalt i år	180 368	
		-2 699 220
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 699 220**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING. Avregningsperiode 01.09.25-31.08.26
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-375 604
SUM INNTEKTER	**-375 604**

KOSTNADER

Fjernvarme	265 408
SUM KOSTNADER	**265 408**

Uoppgjorte avregninger, kreves inn/utbetales 01.02.2026	-155 636
SUM ENERGIAVREGNING	**-265 832**

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 16
GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG
S 6055 eier 8,678 % 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

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 17.

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: O12MD-P0SP0-VELBN-ILTXW-QLC8U-4U0LQ

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."

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: O12MD-P0SP0-VELBN-ILTXW-QLC8U-4U0LQ

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.

TONSENHAGEN/RØDBERGET

H U S O R D E N S R E G L E R

TONSENHAGEN 17
Endret på sameiermøte 29.04.98
Endret på sameiermøte 22.03.04
Endret på sameiermøte 15.03.11
Endret på sameiermøtet 08.04.13
Endret på sameiermøte 11.03.15

Det å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter, er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Noen er interessert i ro og fred, mens andre har stikk motsatte interesser. Alle vil vel imidlertid ha et godt forhold til naboene, en er derfor klar over at en må ta visse hensyn. Det er imidlertid ikke alltid lett å vite hvor grensen for det tillatte går.

Lagene på Tonsenhagen fikk i sin tid utarbeidet en standard for husordensregler, som skulle regulere forholdet mellom andelseierne, nå seksjonseierene. Det sier seg selv at om slike regler var aldri så omfattende, vil det alltid være forhold se ikke dekker. Hver enkelt må derfor legge godviljen til, for at forholdet til naboene skal bli best mulig. Husordensreglene som er gjengitt her gjelder med små avvik for alle lagene på Tonsenhagen.

YTRE ORDEN

1. Trapper, fellesrom og friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. I trapperommene er leking forbudt.

Hovedrengjøring av trappeoppganger *og fellesarealer* påhviler sameierne og utføres 1 gang i året.

2. Kjøretøyer som parkeres utenfor boligene skal ikke la motoren stå på tomgang unødig.

3. Alt søppel skal være skikkelig emballert når det kastes. Det betyr f.eks. at plastposer skal være forsvarlig bundet hvis det brukes som innpakking. Det betyr videre at fuktig avfall må emballeres ekstra godt. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges. HUSK KILDE - SORTERING. (Glass, papir, etc)

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. Gjenstander som skjemmer fasaden skal ikke plasseres på balkonger/terrasser.

5. I kjeller og på loft er bruk av levende lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Det skal ikke lagres gjenstander utenfor kjeller- eller loftsbod. Lufting både om sommeren og vinteren må skje på betryggende måte.

6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller blåst. Om en leieboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen plikter han/hun å påse at

det blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

7. Leieboerne plikter å verne om planter, beplanting og andre anlegg. Papir og lignende må ikke kastes utover. Aking og leking utenfor hovedinngangen, med dertil påfølgende skade på hoveddør, samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgangene må ikke finne sted.

INDRE ORDEN

1. Enhver leieboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.

2. Dyr som sjenerer andre leieboere blir fjernet etter styrets anmodning.

3. Det må ikke drives musikkøvelser mer enn 2 timer daglig og ikke i tiden 16.00 til 18.00 og etter kl. 22.00. Sang undervisninger er ikke tillatt uten styrets tillatelse.

4. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og kl. 06.30. Fredager, lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00.
Banking og snekring i hobbyrommene skal ikke skje etter kl. 20.00.
Ut over dette må naboene varsles i god tid ved oppslag i egen og tilstøtende oppgang.

5. Bruk av oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ikke skje mellom kl. 23.00 og 06.30.

6. Mulige meldinger fra styret til sameieren med 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.

7. Bråkende oppussingsarbeider slik som banking, sliping og boring skal som hovedregel ikke forekomme etter kl. 21.00. Avtale kan i spesielle tilfelle gjøres med beboere (egen og tilstøtende oppgang) om arbeid utover dette tidspunkt. Det skal likevel under alle omstendigheter være ro klokken 23.00.

Større oppussingsarbeider skal varsles med oppslag i egen og tilstøtende oppganger.

8. Røkvarsler og pulverapparat er kjøpt inn av sameiet Tonsenhagen 17 og tilhører leiligheten. Disse skal IKKE tas med når man flytter. Vedlikehold av dette utstyret er enhver leieboer / sameier sin plikt å ta vare på.

Fellesvaskeriet er åpent fra kl. 07.00 - kl. 22.00 alle dager. (Utenom disse tider er det kun mulig å låse seg ut fra innsiden).

Nøkkel fåes kjøpt på Tonsen Velhus, Selvbyggerveien 102 B,
tirsdag kl. 09.00 - 12.30 og kl. 18.00 - 21.00,
onsdag kl. 09.00 - 12.30.

Hver oppgang har en oppgangskontakt som fungerer som bindeledd mellom styret og beboerne.

- Hver oppgang velger sin oppgangskontakt.
- Navnet på oppgangskontakten skal være slått opp på oppslagstavlen.
- Oppgangskontakten informerer nye beboere om:

- at brannslukkingsapparatet og røykvarsler følger leiligheten
- hvor hovedstoppekranen for varmt og kaldt vann befinner seg
- fellesvaskeriordningen.

Den som har denne funksjonen betegnes «Oppgangskontakt».

Tilsynsmannen har kontortid: tirsdag og onsdag kl. 09.00 – 12.30
tirsdag kl. 18.00 – 20.00

Det er mulig å få leie lokalene i Tonsenhagen Velhus ifbm. konfirmasjon, bryllup, fødselsdager, sammenkomster, m.m.

(Telefon 22 65 81 69)

V A K T M E S T E R T J E N E S T E N

Vaktmestrene har arbeidstid fra kl. 06.30 til kl. 14.00, de er sikrest å treffe i sine spisepauser kl. 09.00 og 10.00.

Ansvar for Anna Rogstadsvei 2-12 :

Kongskog tlf. 911 36 354

Ansvar for Anna Rogstadsvei 14-22 :

Karlsen tlf. 907 82 419

Vaktmestrene er behjelpelig med ting som trenger øyeblikkelig utbedring. Dette skjer på den enkelte leieboers / sameiers bekostning.

HUSORDENSREGLER 2026

Tonsenhagen 17 Sameie

Endret på sameiermøte 29.04.98

Endret på sameiermøte 22.03.04

Endret på sameiermøte 15.03.11

Endret på sameiermøte 08.04.13

Endret på sameiermøte 11.03.15

Endret på årsmøtet [dato].

Å bo i blokk betyr å bo tett sammen med mennesker i ulike livssituasjoner og med forskjellige behov. Noen ønsker ro og stillhet, mens andre har en mer aktiv hverdag. For å sikre et godt bomiljø for alle, er det viktig å vise hensyn og respekt for hverandre.

Husordensreglene gir retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre, men de kan ikke dekke alle situasjoner. Derfor oppfordres alle beboere til å bruke sunn fornuft og vise godvilje i møte med naboene. Slik bidrar vi sammen til et trygt og trivelig bomiljø.

---

1. Formål

Husordensreglene skal sikre forsvarlig bruk av eiendommen, forebygge skade og ulempe, og bidra til et trygt og godt bomiljø.

Reglene gjelder for alle seksjonseiere, beboere, husstandsmedlemmer, leietakere og andre som gis adgang til bruk av seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes.

---

2. Bruk av seksjonen og fellesarealer

(1) Seksjonen og fellesarealene skal brukes slik at det ikke påføres skade på eiendommen eller oppstår urimelig eller unødvendig ulempe for andre beboere. Enhver leieboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.

(2) Fellesarealer, herunder trapperom, ganger, kjeller, loft, inngangspartier og uteområder, skal holdes ryddige. Trappeoppgangen er eneste rømningsvei ved brann og det er derfor ikke tillatt å plassere brennbare gjenstander eller gjenstander som hindrer fri ferdsel i trappeoppgangen.

(3) Barnevogner, sykler, sparkesykler og lignende skal plasseres i egne sykkelrom.

(4) Leking og opphold i trapperom og kjellerarealer er ikke tillatt dersom dette medfører støy, skade eller ulempe.

(5) Mulige meldinger fra styret til sameieren med 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.

---

3. Orden på utearealer

(1) Beplantning og fellesanlegg skal behandles med aktsomhet. Forsøpling er forbudt.

(2) Aking og leking utenfor hovedinngangen, med dertil påfølgende skade på hoveddør, samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgangene må ikke finne sted.

(3) Risting eller banking av tepper og tekstiler fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

(4) Gjenstander som vesentlig skjemmer fasaden eller medfører sikkerhetsrisiko skal ikke plasseres på balkong eller terrasse.

(5) Grilling på balkong og annen bruk av åpen ild skal skje i samsvar med gjeldende brannforskrifter og eventuelle retningslinjer fastsatt av styret. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

4. Avfallshåndtering

(1) Avfall skal kildesorteres og håndteres i samsvar med kommunale bestemmelser og sameiets ordninger.

(2) Restavfall skal være forsvarlig emballert. Det betyr f.eks. at plastposer som brukes til innpakking skal være forsvarlig bundet sammen og plastposen må være solid nok til å tåle fallet ned søppelsjakten. Det er kun den nederste åpningen til oppgangens søppelsjakt som skal benyttes. Det betyr videre at fuktig avfall må emballeres ekstra godt.

(3) Det er ikke tillatt å hensette avfall, grovavfall eller spesialavfall i fellesarealer.

(4) Pappesker skal brettes sammen eller komprimeres slik at det blir plass til papp og papiravfall for alle husstandene i oppgangen.

(5) Glass- og metallavfall skal legges i særskilte kommunale beholdere for slikt avfall ved bussholdeplassen.

---

5. Ro og orden (støy)

(1) Det skal være alminnelig ro i eiendommen:

- Kl. 23.00–07.00 søndag–torsdag
- Kl. 24.00–08.00 fredag, lørdag og før helligdager

(2) Utenom disse tidene skal det også tas rimelig hensyn til øvrige beboere.

(3) Musikkøving tillates inntil 2 timer per dag, men ikke mellom kl. 16.00–18.00 eller etter kl. 22.00. Organisert undervisning eller næringsvirksomhet krever styrets forhåndsgodkjenning.

(4) Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annet teknisk utstyr som medfører sjenerende støy skal ikke skje i roperioden.

---

6. Oppussing og bygningsmessige arbeider

(1) Støyende arbeider som boring, sliping, banking og lignende tillates:

- Hverdager kl. 07.00–21.00
- Lørdager kl. 10.00–18.00
- Ikke på søndager og helligdager

(2) Det skal være helt stille etter kl. 23.00.

(3) Større arbeider skal varsles skriftlig til egen og tilstøtende oppganger i rimelig tid før oppstart. Ved ekstremt støyende bråk som for eksempel pigging i betong skal planlagte dager og tidspunkter for dette defineres i varselet.

(4) Bråkende oppussingsarbeider, slik som banking, sliping og boring, skal som hovedregel ikke forekomme etter kl. 21.00. Avtale kan i spesielle tilfelle gjøres med beboere (egen og tilstøtende

oppganger) om arbeid utover dette tidspunkt. Det skal likevel under alle omstendigheter være ro klokken 23.00

(5) Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Tiltak som berører felles konstruksjoner, rør, ventilasjon eller bærende elementer, krever styrets skriftlige godkjenning før oppstart.

---

7. Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt med mindre annet følger av vedtektene.

(2) Dyreholdet skal ikke medføre urimelig støy, lukt eller annen sjenanse.

(3) Ved vesentlig og dokumentert mislighold kan styret pålegge nødvendige tiltak eller kreve dyreholdet opphørt.

---

8. Brannsikkerhet

(1) Røkvarsler og brannslukningsapparat er kjøpt inn av sameiet Tonsenhagen 17 og tilhører leiligheten. Disse skal IKKE tas med når man flytter. Vedlikehold av dette utstyret er enhver leieboer / sameier sin plikt å ta vare på.

(2) Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig kontroll og vedlikehold.

(3) Rømningsveien fra leilighetene er kun trappeoppgangen og den skal derfor til enhver tid holdes fri for brennbare gjenstander og gjenstander som hindrer rømning .

(4) Oppbevaring av brannfarlig materiale i kjeller, loft eller fellesareal er ikke tillatt.

(5) Brannvarslere og brannslokkingsapparater i trappeoppgangen er det styret som er ansvarlig for å vedlikeholde

(6) Branndører på loft og kjeller/underetasje skal til være lukket.

---

9. Loft og kjeller, boder og fellesarealer

(1) Lagring skal kun skje i tildelt bod.

(2) Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor bodene.

(3) Åpen ild er strengt forbudt. Levende lys, sigarettrøyk etc.

(4) Lufting både om sommeren og vinteren må skje på betryggende måte.

(5) Det er ikke tillatt å tørke tøy i fellesarealer.

(6) Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller blåst. Om noen finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen plikter han/hun å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer

---

10. Parkering og kjøretøy

(1) Det er ikke tillatt å parkere på plenen på sameiets område. Parkering kan skje langs veien der kommunen tillater dette og på særskilte områder som disponeres av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget der man enten må kjøpe parkeringsoblat eller betale hver gang man parkerer der.

(2) Tomgangskjøring skal begrenses til det som er nødvendig.

(3) Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakt i fellesareal eller leilighet. Lading av elbil skal kun skje på godkjente ladepunkter.

---

11. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriene eies og driftes av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget. Informasjon om dette er tilgjengelig på Vibbo.

---

12. Informasjon og vedtak

(1) Pålegg og retningslinjer fastsatt av styret innenfor rammen av vedtektene og årsmøtevedtak er bindende på lik linje med husordensreglene.

(2) Overtredelse av husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig eller gjentatt mislighold kan styret iverksette tiltak i samsvar med eierseksjonsloven, herunder gi pålegg, ilegge gebyr dersom vedtektene åpner for dette, eller fremme krav om tvangssalg i alvorlige tilfeller.

Oppgangskontakt

Hver oppgang har en oppgangskontakt som fungerer som bindeledd mellom styret og beboerne.

Valg og informasjon

- Hver oppgang velger sin egen oppgangskontakt.
- Navnet på oppgangskontakten skal være slått opp på oppslagstavlen.
- Personen i vervet betegnes som **«Oppgangskontakt»**.

Oppgaver
Oppgangskontakten skal informere nye beboere om:

- At brannslukkingsapparat og røykvarsler følger leiligheten.
- Hvor hoved -stoppekranen for varmt og kaldt vann befinner seg.
- Ordningen for bruk av fellesvaskeri.

Nye regler

- **Formål og virkeområde**: Klargjør hvem reglene gjelder for og at seksjonseier er ansvarlig
- **Dyrehold**: Nå eksplisitt regulert, med mulighet for pålegg eller forbud
- **Parkering**:
    - Ikke tillatt med parkering på plen
    - Klare regler for hvor parkering er tillatt
- **Elbil-lading**:
    - Ikke tillatt med lading via vanlig stikkontakt
    - Kun tillatt på godkjente ladepunkter, sameiet har pt ingen ladepunkter.
- **Grilling**:
    - Må følge brannregler
    - Kullgrill forbudt på balkong
- **Sanksjoner**:
    - Brudd kan føre til pålegg, gebyr eller tvangssalg

Strengere krav (innskjerping av eksisterende regler)

- **Brannsikkerhet**:
    - Forbud mot lagring av brannfarlige stoffer
    - Krav om frie rømningsveier
    - Styrets ansvar for brannsikkerhet i fellesareal er definert.
- **Oppussing**:
    - Faste arbeidstider (inkl. ikke tillatt søndager/helligdager)
    - Krav om varsling (mer detaljert ved støy)
    - Krav om godkjenning ved inngrep i bygg
- **Støy**:
    - Definerte tidsgrenser
- **Avfall**:
    - Ikke tillat mot å sette fra seg avfall i fellesarealer
    - Krav om håndtering av avfall/spesialavfall
    - Mer detaljerte sorteringskrav
- **Fellesarealer**:
    - Krav om bruk av sykkelrom (ikke oppgang)
    - Ikke tillat med tørking av klær i fellesareal

Presiseringer (ikke helt nye, men viktig tydeliggjort)

Trappeoppgang = **rømningsvei (strenge krav)**

- Næringsaktivitet/undervisning krever godkjenning fra styret.
- Vinduer, lagring og orden i kjeller/loft er strammet inn

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 6566 **Selskapsnavn:** SAMEIET TONSENHAGEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Caroline Tyrén er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Brinck Martinsen og Mary Haugen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret settes til kr 165 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes punkt 5.1 vedrørende branndør til leiligheten

Vedtektenes punkt 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, der setningen: "Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand." endres til: "Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med godkjent branndør og påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand." Det settes en frist på ett år fra årsmøtets vedtak om montert branndør i alle bruksenheter til gjennomføring av dette. Etter at fristen har utløpt kan sameiet gjennomføre montering av branndør til leiligheter som ikke har gjort dette og sende regningen til seksjonseier.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring og oppdatering av husordensregler

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i husordensregler for sameiet

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring - Felling av trær på sameiets fellesarealer

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

☐ For vedtektsendring - felling av trær på sameiets fellesarealer

☐ Mot vedtektsendring - felling av trær på sameiets fellesarealer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt 5.6 i vedtektene med overskriften «Felling av trær på fellesarealer», med følgende ordlyd: Felling av trær på sameiets fellesarealer kan ikke gjennomføres uten vedtak i årsmøtet med minst 2/3 flertall. Styret kan ikke alene beslutte felling av trær på sameiets fellesarealer. Helt unntaksvis kan styret beslutte felling dersom treet utgjør en umiddelbar fare for person- eller bygningssikkerhet. I slike tilfeller skal styret orientere seksjonseierne skriftlig om beslutningen og begrunnelsen i god tid på forhånd, slik at beboerne har anledning til å kreve ekstraordinært årsmøte om saken. Eventuell trefelling skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov, kommuneplan og skjøtselsplan for området mellom sameiene, som Arbeidsutvalget i fellesstyret er ansvarlig for å utarbeide i samråd med sertifiserte fagfolk, og i tråd med områdets reguleringsplan.

☐ Styrets forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt 5.6 i vedtektene med overskriften «Felling av trær på fellesarealer», med følgende ordlyd: Styret har ansvaret for å fjerne trær av sikkerhetsmessige årsaker, men hvis store trær ønskes fjernet av andre grunner, må dette vedtas av sameiets årsmøte.

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Torgeir Landvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann-Cathrin Grattum Zalachas

☐ Lena Bygballe

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn S. Erga

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

HUSORDENSREGLER 2026

Tonsenhagen 17 Sameie

Endret på sameiermøte 29.04.98

Endret på sameiermøte 22.03.04

Endret på sameiermøte 15.03.11

Endret på sameiermøte 08.04.13

Endret på sameiermøte 11.03.15

Endret på årsmøtet 02.05.26

Å bo i blokk betyr å bo tett sammen med mennesker i ulike livssituasjoner og med forskjellige behov. Noen ønsker ro og stillhet, mens andre har en mer aktiv hverdag. For å sikre et godt bomiljø for alle, er det viktig å vise hensyn og respekt for hverandre.

Husordensreglene gir retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre, men de kan ikke dekke alle situasjoner. Derfor oppfordres alle beboere til å bruke sunn fornuft og vise godvilje i møte med naboene. Slik bidrar vi sammen til et trygt og trivelig bomiljø.

---

1. Formål

Husordensreglene skal sikre forsvarlig bruk av eiendommen, forebygge skade og ulempe, og bidra til et trygt og godt bomiljø.

Reglene gjelder for alle seksjonseiere, beboere, husstandsmedlemmer, leietakere og andre som gis adgang til bruk av seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes.

---

2. Bruk av seksjonen og fellesarealer

(1) Seksjonen og fellesarealene skal brukes slik at det ikke påføres skade på eiendommen eller oppstår urimelig eller unødvendig ulempe for andre beboere. Enhver leieboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.

(2) Fellesarealer, herunder trapperom, ganger, kjeller, loft, inngangspartier og uteområder, skal holdes ryddige. Trappeoppgangen er eneste rømningsvei ved brann og det er derfor ikke tillatt å plassere brennbare gjenstander eller gjenstander som hindrer fri ferdsel i trappeoppgangen.

(3) Barnevogner, sykler, sparkesykler og lignende skal plasseres i egne sykkelrom.

(4) Leking og opphold i trapperom og kjellerarealer er ikke tillatt dersom dette medfører støy, skade eller ulempe.

(5) Mulige meldinger fra styret til sameieren med 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.

---

3. Orden på utearealer

(1) Beplantning og fellesanlegg skal behandles med aktsomhet. Forsøpling er forbudt.

(2) Aking og leking utenfor hovedinngangen, med dertil påfølgende skade på hoveddør, samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgangene må ikke finne sted.

(3) Risting eller banking av tepper og tekstiler fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

(4) Gjenstander som vesentlig skjemmer fasaden eller medfører sikkerhetsrisiko skal ikke plasseres på balkong eller terrasse.

(5) Grilling på balkong og annen bruk av åpen ild skal skje i samsvar med gjeldende brannforskrifter og eventuelle retningslinjer fastsatt av styret. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

4. Avfallshåndtering

(1) Avfall skal kildesorteres og håndteres i samsvar med kommunale bestemmelser og sameiets ordninger.

(2) Restavfall skal være forsvarlig emballert. Det betyr f.eks. at plastposer som brukes til innpakking skal være forsvarlig bundet sammen og plastposen må være solid nok til å tåle fallet ned søppelsjakten. Det er kun den nederste åpningen til oppgangens søppelsjakt som skal benyttes. Det betyr videre at fuktig avfall må emballeres ekstra godt.

(3) Det er ikke tillatt å hensette avfall, grovavfall eller spesialavfall i fellesarealer.

(4) Pappesker skal brettes sammen eller komprimeres slik at det blir plass til papp og papiravfall for alle husstandene i oppgangen.

(5) Glass- og metallavfall skal legges i særskilte kommunale beholdere for slikt avfall ved bussholdeplassen.

---

5. Ro og orden (støy)

(1) Det skal være alminnelig ro i eiendommen:

- Kl. 23.00–07.00 søndag–torsdag
- Kl. 24.00–08.00 fredag, lørdag og før helligdager

(2) Utenom disse tidene skal det også tas rimelig hensyn til øvrige beboere.

(3) Musikkøving tillates inntil 2 timer per dag, men ikke mellom kl. 16.00–18.00 eller etter kl. 22.00. Organisert undervisning eller næringsvirksomhet krever styrets forhåndsgodkjenning.

(4) Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annet teknisk utstyr som medfører sjenerende støy skal ikke skje i roperioden.

---

6. Oppussing og bygningsmessige arbeider

(1) Støyende arbeider som boring, sliping, banking og lignende tillates:

- Hverdager kl. 07.00–21.00
- Lørdager kl. 10.00–18.00
- Ikke på søndager og helligdager

(2) Det skal være helt stille etter kl. 23.00.

(3) Større arbeider skal varsles skriftlig til egen og tilstøtende oppganger i rimelig tid før oppstart. Ved ekstremt støyende bråk som for eksempel pigging i betong skal planlagte dager og tidspunkter for dette defineres i varselet.

(4) Bråkende oppussingsarbeider, slik som banking, sliping og boring, skal som hovedregel ikke forekomme etter kl. 21.00. Avtale kan i spesielle tilfelle gjøres med beboere (egen og tilstøtende

oppganger) om arbeid utover dette tidspunkt. Det skal likevel under alle omstendigheter være ro klokken 23.00

(5) Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Tiltak som berører felles konstruksjoner, rør, ventilasjon eller bærende elementer, krever styrets skriftlige godkjenning før oppstart.

---

7. Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt med mindre annet følger av vedtektene.

(2) Dyreholdet skal ikke medføre urimelig støy, lukt eller annen sjenanse.

(3) Ved vesentlig og dokumentert mislighold kan styret pålegge nødvendige tiltak eller kreve dyreholdet opphørt.

---

8. Brannsikkerhet

(1) Røkvarsler og brannslukningsapparat er kjøpt inn av sameiet Tonsenhagen 17 og tilhører leiligheten. Disse skal IKKE tas med når man flytter. Vedlikehold av dette utstyret er enhver leieboer / sameier sin plikt å ta vare på.

(2) Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig kontroll og vedlikehold.

(3) Rømningsveien fra leilighetene er kun trappeoppgangen og den skal derfor til enhver tid holdes fri for brennbare gjenstander og gjenstander som hindrer rømning .

(4) Oppbevaring av brannfarlig materiale i kjeller, loft eller fellesareal er ikke tillatt.

(5) Brannvarslere og brannslokkingsapparater i trappeoppgangen er det styret som er ansvarlig for å vedlikeholde

(6) Branndører på loft og kjeller/underetasje skal til være lukket.

---

9. Loft og kjeller, boder og fellesarealer

(1) Lagring skal kun skje i tildelt bod.

(2) Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor bodene.

(3) Åpen ild er strengt forbudt. Levende lys, sigarettrøyk etc.

(4) Lufting både om sommeren og vinteren må skje på betryggende måte.

(5) Det er ikke tillatt å tørke tøy i fellesarealer.

(6) Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller blåst. Om noen finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen plikter han/hun å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer

---

10. Parkering og kjøretøy

(1) Det er ikke tillatt å parkere på plenen på sameiets område. Parkering kan skje langs veien der kommunen tillater dette og på særskilte områder som disponeres av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget der man enten må kjøpe parkeringsoblat eller betale hver gang man parkerer der.

(2) Tomgangskjøring skal begrenses til det som er nødvendig.

(3) Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakt i fellesareal eller leilighet. Lading av elbil skal kun skje på godkjente ladepunkter.

---

11. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriene eies og driftes av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget. Informasjon om dette er tilgjengelig på Vibbo.

---

12. Informasjon og vedtak

(1) Pålegg og retningslinjer fastsatt av styret innenfor rammen av vedtektene og årsmøtevedtak er bindende på lik linje med husordensreglene.

(2) Overtredelse av husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig eller gjentatt mislighold kan styret iverksette tiltak i samsvar med eierseksjonsloven, herunder gi pålegg, ilegge gebyr dersom vedtektene åpner for dette, eller fremme krav om tvangssalg i alvorlige tilfeller.

Oppgangskontakt

Hver oppgang har en oppgangskontakt som fungerer som bindeledd mellom styret og beboerne.

Valg og informasjon

- Hver oppgang velger sin egen oppgangskontakt.
- Navnet på oppgangskontakten skal være slått opp på oppslagstavlen.
- Personen i vervet betegnes som **«Oppgangskontakt»**.

Oppgaver
Oppgangskontakten skal informere nye beboere om:

- At brannslukkingsapparat og røykvarsler følger leiligheten.
- Hvor hoved -stoppekranen for varmt og kaldt vann befinner seg.
- Ordningen for bruk av fellesvaskeri.

V E D T E K T E R
FOR
SAMEIET TONSENHAGEN 17

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 29.02.1984
for Sameiet Tonsenhagen 17
Endret på ordinært sameiermøte 06.04.1995
Endret på ordinært sameiermøte 15.04.1997
Endret på ordinært sameiermøte 26.03.1998
Endret på ordinært sameiermøte 26.03.2003
Endret på ordinært sameiermøte 15.03.2011
Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2014
Endret på ordinært sameiermøte 11.03.2015
Endret på ekstraordinært årsmøte 19. april 2018
Endret på ordinært sameiermøte 10.03.2022 i medhold
av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Endret på ordinært sameiermøte 02.05.2023
Endret på ordinært sameiermøte 23.04.2024
Endret på ordinært sameiermøte 02.05.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er sameiet «Tonsenhagen 17 Boligsameie», og har gårdsnummer 85 og bruksnummer 133 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.05.1984. Sameiet består av 88 boligseksjoner. Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) er sameiets forretningsfører.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Hver sameier har bruksrett til 2 boder – kjeller og loftsbod. Stikkontakter i kjeller og loft kan brukes til permanente eller semipermanente installasjoner som frysere, kjøleskap og lignende dersom stikkontakten er koblet til seksjonseiers eget elektriske anlegg.

Salg og utleie må meldes til styret straks og senest innen 14 dager etter at salg eller utleie er bestemt, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboer eller andre brukere av leiligheten som ikke er sameier. Utleier plikter å orientere leieboeren/brukeren om sameiets husordensregler.

2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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 annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.4 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører inkludert nødvendig utskiftning.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med godkjent branndør og påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter

også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Felling av trær på fellesarealer

Felling av trær på sameiets fellesarealer kan ikke gjennomføres uten vedtak i årsmøtet med minst 2/3 flertall. Styret kan ikke alene beslutte felling av trær på sameiets fellesarealer. Helt unntaksvis kan styret beslutte felling dersom treet utgjør en umiddelbar fare for personeller bygningssikkerhet. I slike tilfeller skal styret orientere seksjonseierne skriftlig om beslutningen og begrunnelsen i god tid på forhånd, slik at beboerne har anledning til å kreve ekstraordinært årsmøte om saken. Eventuell trefelling skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov, kommuneplan og skjøtselsplan for området mellom sameiene, som Arbeidsutvalget i

fellesstyret er ansvarlig for å utarbeide i samråd med sertifiserte fagfolk, og i tråd med områdets reguleringsplan.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre, inntil 5 medlemmer med to varamedlemmer som velges på ordinært sameiermøte.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Styrets leder representerer boligsameiet i "Fellesstyret", som administrerer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal gnr. 85, bnr. 69 og gnr. 85, bnr. 74, ansetter vaktmester og er disse tilsattes overordnede.
Sameiet er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av Fellesstyrets administrasjonsomkostninger gjennom Fellesregnskapet Tonsenhagen/Rødberget.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Tvistemål i sameieforholdet blir å avgjøre av de alminnelige domstoler.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TONSENHAGEN 17

Organisasjonsnummer: 983813232
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. april kl. 22:00 til 2. mai kl. 22:00 og møtet ble avholdt 27. april 2026, Tonsenhagen Velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

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.

Styrets innstilling
Caroline Tyren, rådgiver i OBOS, velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Caroline Tyrén er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Brinck Martinsen og Mary Haugen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 153 198 som foreslås overført til egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12.25 utgjør kr 972 941. Utgiftene til branndører til loft på kr 252 000, som ble montert ved årsskiftet 2025/2026, er inkludert i regnskapet for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonoraret har vært kr 145 000 siden 2019, med unntak av årene 2020-2022 da styrehonoraret var kr 172 500.

Gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS var i 2025 kr 2186 per bolig for sameier/borettslag med 31-80 boliger, og kr 1872 per bolig for sameier/borettslag med 81-250 boliger. Dette tilsvarer et styrehonorar mellom kr 164 736 og 192 368.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret settes til kr 165 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektenes punkt 5.1 vedrørende branndør til leiligheten

Branndør til leilighetene sikrer at hver leilighet er en egen branncelle. Branndør er derfor viktig for brannsikkerheten, både av hensyn til en selv og av hensyn til naboene. Det er imidlertid uklart om de brannforskriftene som gjelder for eldre sameier er tilstrekkelige til å kunne gi seksjonseierne pålegg om montering av branndør.

Godkjente branndører er merket på kanten ved hengslene med EI30 eller B30. Hvis døren ikke har slikt merke, er det ikke en godkjent branndør. Styret har flere ganger tidligere oppfordret seksjonseierne til å montere branndør som inngangsdør og de fleste har tatt dette til følge. Ved en ytre inspeksjon av leilighetsdørene i mars, ser det ut til at det antagelig er ca 90% av seksjonseierne som har branndør, men dette kan man ikke vite med sikkerhet uten å se om døren er merket med EI30 eller B30.

Sameiet har nylig fått montert godkjente branndører i alle trappeoppgangene til loft og fra 11.mai vil det også bli montert godkjente branndører til kjeller/underetasje fra trappeoppgangen i alle oppganger.

For å oppnå god brannsikkerhet i sameiet, fremmer styret forslag til årsmøtet om å endre vedtektene slik at det blir et krav at alle seksjonseiere skal ha montert branndør som inngangsdør til leiligheten. Det settes en frist på ett år for seksjonseierne til å gjennomføre dette.

Styrets innstilling
Styret har fremmet forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punkt 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, der setningen: "Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand." endres til: "Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med godkjent branndør og påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand." Det settes en frist på ett år fra årsmøtets vedtak om montert branndør i alle bruksenheter til gjennomføring av dette. Etter at fristen har utløpt kan sameiet gjennomføre montering av branndør til leiligheter som ikke har gjort dette og sende regningen til seksjonseier.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring og oppdatering av husordensregler

Sameiets husordensregler foreslås oppdatert og endret i samsvar med dagens standard. Eksisterende husordensregler vedlegges og det fremmes forslag om at disse erstattes med styrets endrede og oppdaterte husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i husordensregler for sameiet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtektsendring - Felling av trær på sameiets fellesarealer

Fremmet av: Kristin Kosberg

Bakgrunn
Bakgrunnen for forslaget er at trær tidligere er blitt felt med begrunnelse om fare eller skygge, uten at saken ble behandlet av årsmøtet eller forankret hos sameierne. I mars 2023 ble to store furuer mellom mellom fellesvaskeriet i Ragna Nielsens vei og Anna Rogstads vei 2-10 felt etter beslutning fra styret i sameiet Tonsenhagen 17. Dette kom overraskende på flere beboere, og det oppsto spørsmål og usikkerhet om hvorvidt flere trær skulle felles. Fellesstyret var heller ikke orientert på forhånd.

Senere, senhøsten 2024, ble også et større område med trær felt bak Anna Rogstads vei 14-22. Også dette kom overraskende på de fleste beboerne. Fellesstyret var heller ikke orientert på forhånd.

Felling av trær er et spørsmål det kan finnes ulike meninger om blant sameierne. Trær preger uteområdene, bomiljøet og nærmiljøet. De påvirker fellesarealenes karakter, bokvalitet, utsikt, lysforhold, skogsfølelse og estetikk, bidrar til å drenere vann, gir skygge i varme perioder som forventes å øke, og er leveområde for fugler, ekorn, insekter m.m. Samtidig er beslutninger om felling irreversible.

Felling av trær er også lovregulert. Felling av større trær er et tiltak som går utover «vanlig forvaltning og vedlikehold» etter eierseksjonsloven § 57, og skal derfor vedtas av årsmøtet. Slik felling anses som et «vesentlig tiltak» etter § 49 annet ledd, som krever to tredjedels flertall. Styret kan i særlige tilfeller beslutte felling for trær som utgjør umiddelbar fare for personer eller bygninger, jf. § 58, men det vil kun gjelde trær som er påviselig syke, skadde eller står i fare for å falle. Beboerne bør i slike tilfeller ha anledning til å uttale seg og kreve ekstraordinært årsmøte for å behandle saken. Ved trefelling skal dessuten hensyn til naturmangfoldet alltid vurderes.

På denne bakgrunn mener jeg at beslutninger om felling av trær bør forankres hos sameierne gjennom behandling på årsmøtet.

Forslag
Jeg ber årsmøtet vedta en bestemmelse i vedtektene om at felling av trær på sameiets fellesarealer, må godkjennes av årsmøtet. En slik vedtektsbestemmelse vil kunne bidra til større forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning i saker som gjelder endringer i felles uteområder.

- Felling av trær kan innebære vesentlige og varige endringer av sameiets fellesarealer.
- Enhver trefelling må være i samsvar med lov, herunder eierseksjonsloven, naboloven og naturmangfoldsloven, samt kommunens reguleringsplaner. Områdets reguleringsplan legger opp til at naturlig vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.
- En skjøtselsplan basert på faglige vurderinger gir et bedre og mer helhetlig grunnlag for forvaltning av vegetasjonen.
- Vedtektsendring vil bidra til større forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning i saker som gjelder endringer i felles uteområder.

Forslag til årsmøtevedtaket etablerer en intern beslutningsstruktur som sikrer at sameiet håndterer slike krav og hensyn på en forsvarlig måte.

Styrets innstilling
De to furutrærne som ble felt i 2023, ble felt fordi de representerte en ulykkesrisiko. På det ene treet hadde toppen knekt noen år tidligere og det vokste ut en stor gren horisontalt som kunne komme til å knekke og falle ned når den ble belastet med mye snø. Det andre treet stod i 75 graders vinkel med risiko for å gå overende.

Det er styrets ansvar å ivareta sikkerhet for brukerne av området rundt sameiet. Styret må derfor kunne sørge for felling av trær som innebærer stor ulykkesrisiko uten å måtte vente på en årsmøtebehandling.

Hva gjelder felling av trær og buskas bak nr 14-22 var dette på det området som disponeres av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget og ikke vårt sameie. Beboerne i de aktuelle oppgangene ble varslet og invitert til å komme med synspunkter på hvilke trær/busker som burde fjernes i sin "teig". Oppryddingen ble utført av daværende vaktmester og utført i tråd med skjøtselsplanen som Fellesstyret har fått utarbeidet. I denne planen er det lagt opp til å beholde store trær og fjerne buskas og mindre trær.

Styrets forslag: Styret har ansvaret for å fjerne trær av sikkerhetsmessige årsaker, men hvis store trær ønskes fjernet av andre grunner, bør dette behandles av årsmøtet

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **30**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **12**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt 5.6 i vedtektene med overskriften «Felling av trær på fellesarealer», med følgende ordlyd: Felling av trær på sameiets fellesarealer kan ikke gjennomføres uten vedtak i årsmøtet med minst 2/3 flertall. Styret kan ikke alene beslutte felling av trær på sameiets fellesarealer. Helt unntaksvis kan styret beslutte felling dersom treet utgjør en umiddelbar fare for person- eller bygningssikkerhet. I slike tilfeller skal styret orientere seksjonseierne skriftlig om beslutningen og begrunnelsen i god tid på forhånd, slik at beboerne har anledning til å kreve ekstraordinært årsmøte om saken. Eventuell trefelling skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov, kommuneplan og skjøtselsplan for området mellom sameiene, som Arbeidsutvalget i fellesstyret er ansvarlig for å utarbeide i samråd med sertifiserte fagfolk, og i tråd med områdets reguleringsplan.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt 5.6 i vedtektene med overskriften «Felling av trær på fellesarealer», med følgende ordlyd: Styret har ansvaret for å fjerne trær av sikkerhetsmessige årsaker, men hvis store trær ønskes fjernet av andre grunner, må dette vedtas av sameiets årsmøte.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Landvik (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torgeir Landvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Bygballe (33 stemmer)
Ann-Cathrin Grattum Zalachas (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Bygballe
Ann-Cathrin Grattum Zalachas

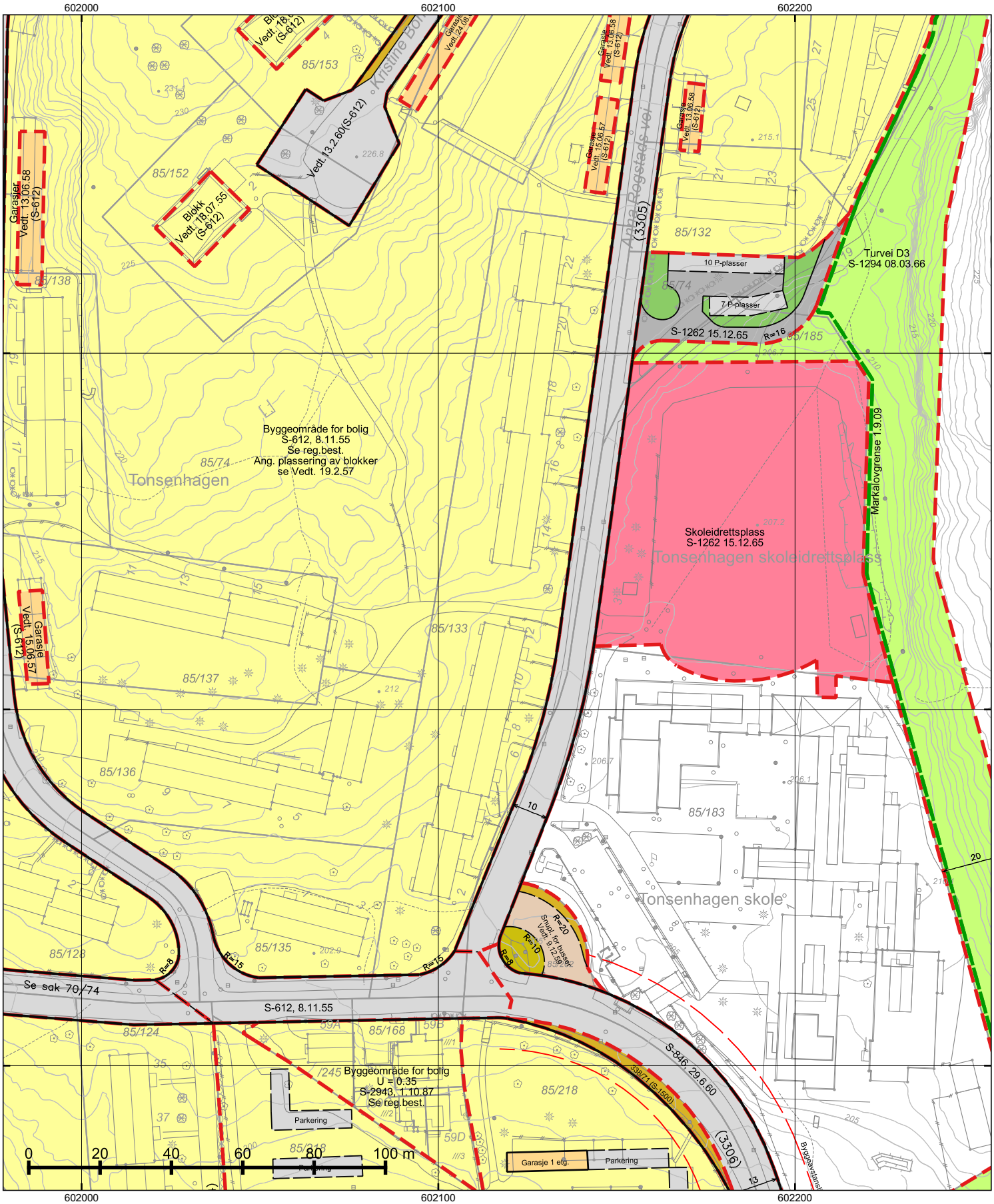
Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn S. Erga (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn S. Erga



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

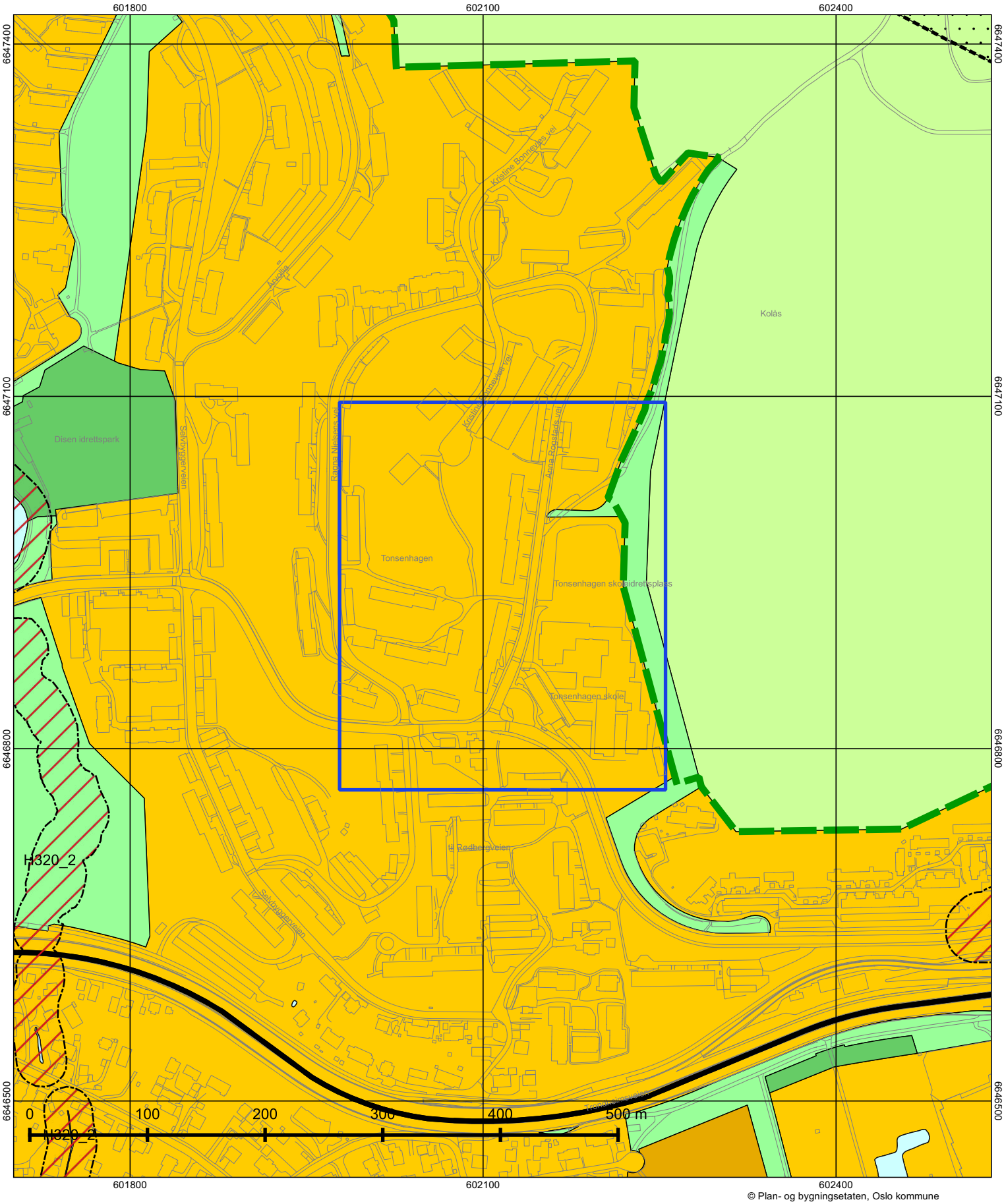
PlottID/Best.nr: 163218/ 86540105
Adresse: Anna Rogstads vei 20
Gnr/Bnr: 85/133
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163218/86540105
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

Grorud

Gårdeier J. Sejersted Bødtker

adr. Rådhusgt. 25 II, Oslo tlf.

Byggherre ds.

adr. tlf.

Anmelder Arkt. Esben Poulsson

adr. Fr. Nansens pl. 6, Oslo tlf. 42.03.38.

Ansvarsh. X Grorud 37993

adr. Karl Johansgt 8 Tonsenhagen tlf.

Vann, kloakk, asfalt.
(anmeldt tidligere)
25/3-59
Hellg

Helserådet	6/12 20/12
Brannvesenet	-"- -"-
Fasaderådet	
Bygningsrådet	
Ingeniørkontoret	
Oppmålingsvesenet	
Byplankontoret	
Vann- og kloakkv.	
Parkvesenet	
Veivesenet	
Sivilforsvaret	

Inng. 24/6-59.

Tilsynsgebyr	kr.	Betalt	Byggetillatelse		Tingl. erkl.
Film	»		Ferdigattest	5/10-60 EB	Gjp. innk.
Tilsammen	kr.		Skattet. rapp.	ant. verdi	Orig. innk.

Arbeidets art Sann.grs-tun

Gnr. 35 bnr. 69-74 pnr. 85-87 Hus 332-37-85

Matr. nr. Vei 3305

Fr. Nansens pl.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
28 DEC 1954

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
O.J. nr 04551
Mottatt 7 NOV 1954
Gnr. Bnr.
Bl. nr.

KONTROLL

1:8

Gateopparbeidelse

Innb. repartisjon

Innb. for ref. gateopparbeidelse

Innb. areal av area

Helserådet

Brannvesenet

Feiervesenet

Vann- og kloakkvesenet

Parkvesenet

Veivesenet

Oppmålingsvesenet

Heisinspektøren

STATISTIKK:

	Påbegynt	Tatt i bruk
Leil.	40/3	
1. etasje	818 B11/E0	m² m²
2. »	818	» »
3	818	» »
4	818	» »
		» »
		» »
		» »
		» »
Garasje		» »

659

apport til Oslo bygningskontroll



Rapport til Oslo bygnir

Foreløbig kontroll
gjort av Bj
30/1-56
felt

Byggverk blir endelig ut
21/11-55

Arbeidssted: 85-133 (83/3/47) Ytre Rosten 96.

Journalnr.: 4[illegible]

Tegn. nr.: V.

Arbeidets art: Blokk. 12-14-16-18-20

Innlevert: 11/54

Bygningens art:

Byggherre: J. Sørjerstad Bødtker.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Olaf Oswold. (637)

		Byggetillatelse
A		3-2-56
A		Byggetillatelse

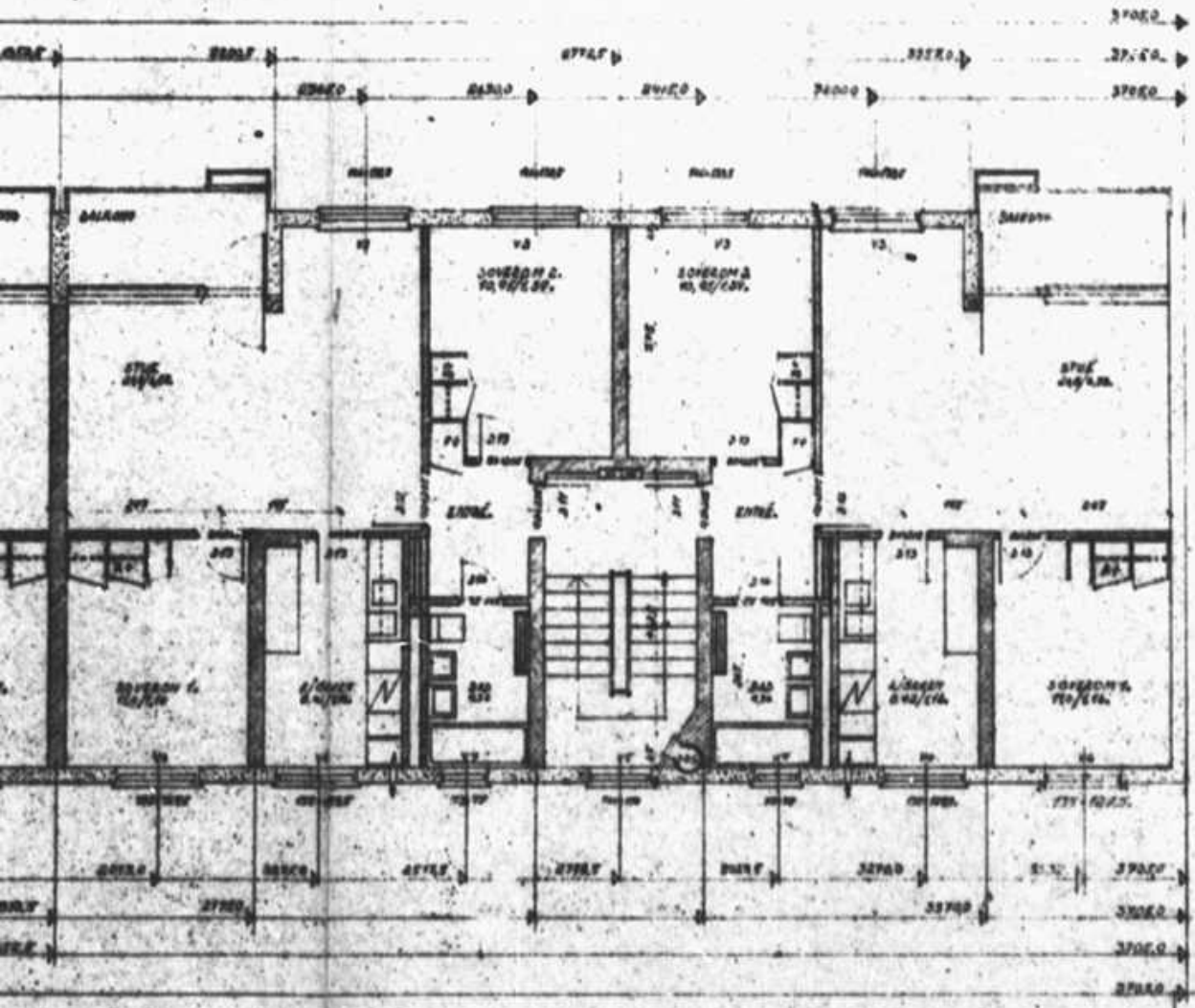
UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 28/12-54	N.nr.	Puss- og inn-redn.tillatelse				
Helseråd					Bet. 9/9-55	Brukstillatelse 5/6-57		X	B V	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.		X	C 17-11-54	21-3-55
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler Tilsl. 10/12-58			D	
				Dato	N.nr.				E	
					Bet.				F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 24.3.59			G	
Gransking					Bet.	Pipeattest			H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest			I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest			J	
				Dato	N.nr.	Hageattest			K	
					Bet.	**Ferdigattest** 5.10.60			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr , F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
17/8.		Søkn. om punktfill.	Slangeland	—	V. & k. rørl.
19/12 57	3950	Innflytting (bl 183 [13])	Heksen d 5/2 - Slg 7/3	—	Hagebr. k.
7/5.57	9940	Innflytting	Heksen 14/5 - Slg 31/5	—	Tekn. r. Ref. Komm. r.
30/9 58		Tilslg	Helsec. 2/10 Slg 9/10		Veiv. area
16/3.59		Mangler utlst	Slg. 23/3. —		Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k. 14/5
					V. & k. vannavg. 14/5
					Oppm. v. kartv. 14/5
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

85 133 83/84

04551



64

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
28 DEC 1954

10 APR 1957 4412

Felleserklæring.

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av efternevnte eiendommer i ~~Aker~~ Oslo vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer ~~Aker~~ Oslo ~~formannskaps~~ veiråtvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 13.12.1955 for overtagelse av

Vei 1178 fra Selvbyggerveien til vei 3303, 550 l.m.
Rødbergveien fra Kvartalsvei til Anna Rogstads vei, 570 l.m.
Ragna Nielsens vei fra Rødbergveien til -"- 600 l.m
Anna Rogstads vei fra Rødbergveien til Ragna Nielsens vei, 420 l.m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er iorden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Ovenstående veier overtas til kommunalt vedlikehold så snart veiene er opparbeidet og godkjendt med asfalt

Disse betingelser tingleses ~~for vår regning~~ som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo ~~Aker,~~ den 8. april 1957

Urdi / Oslo

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
~~85~~			
85	69		
85	74		
85	113		
85	114		
85	115		
85	116		
85	117		
85	118		
85	119		
85	120		
85	121		
85	123		
85	124		
85	128		
85	129		
85	130		

Gjenstedbøndene

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
85	/31		
85	/32		
85	/33		
85	/34		
85	/35		
85	/36		
85	/37		Bejerstedt Sødtker
85	/38		
85	/40		
85	/41		
85	/42		
85	/43		
85	/25		
85	/27		Bejerstedt Sødtker

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

30.MAI 84 026152

H

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
AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Kopien riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	85	133		slo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Oslo lærerinners og læreres borettslag A/L under avvikling			
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)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] 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

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

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).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

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

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25. mars 1984	Oslo lærerinners og læreres borettslag A/L under avvikling
Sted: Oslo	Arne Strøm, iflg. fullmakt

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Trond Skyberg	Pb 3716 Gb Oslo 1	68 55 50

Fordelingsliste boligsameiet Tonsenhagen 17 gnr 85 bnr. 133 i Oslo

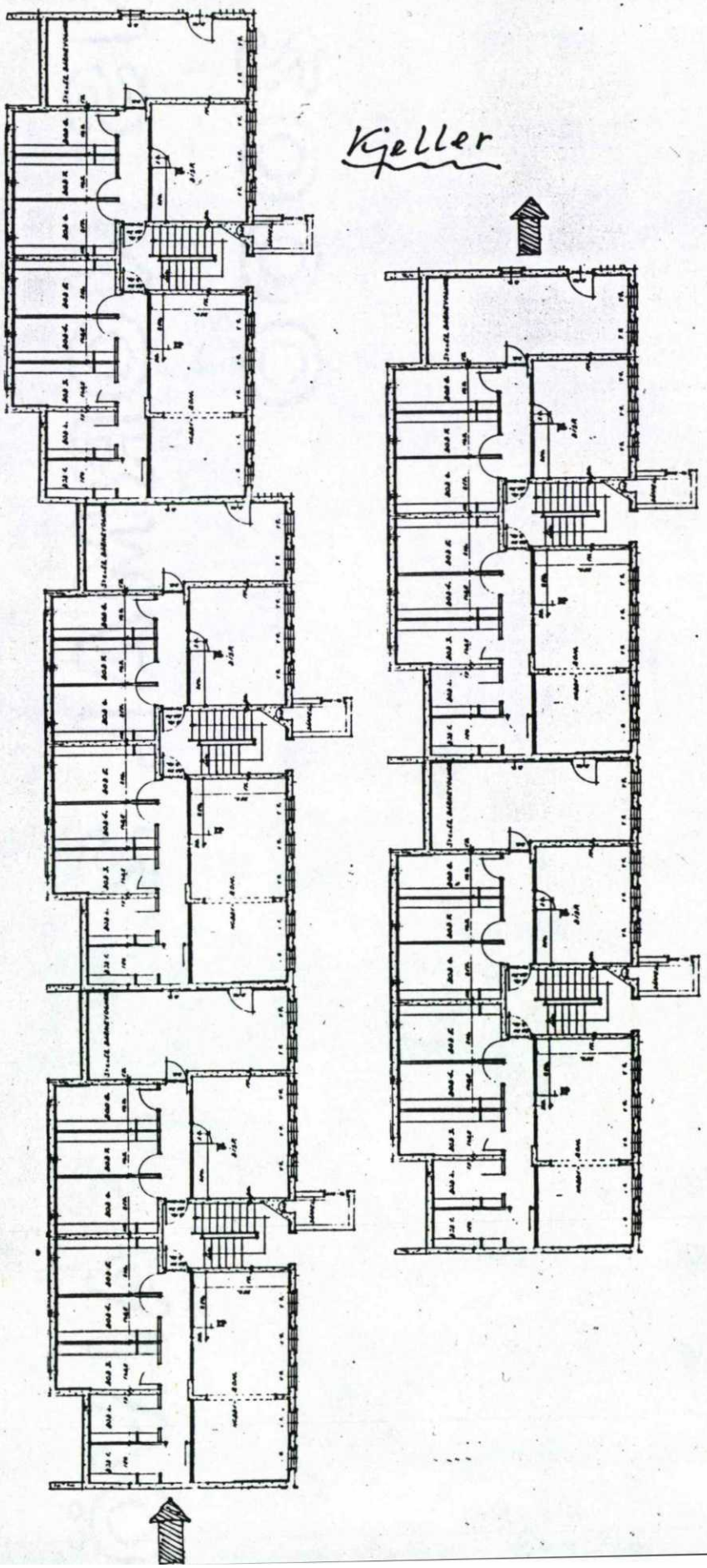
Snr	Formål	Brøk med nevner = 651056	Snr	Formål	Brøk med nevner = 651056
1	bolig	8547	45	bolig	5190
2	bolig	8547	46	bolig	6850
3	bolig	5190	47	bolig	5190
4	bolig	6850	48	bolig	6850
5	bolig	5190	49	bolig	8547
6	bolig	6850	50	bolig	8547
7	bolig	5190	51	bolig	8547
8	bolig	6850	52	bolig	8547
9	bolig	5190	53	bolig	8547
10	bolig	6850	54	bolig	8547
11	bolig	5190	55	bolig	8547
12	bolig	6850	56	bolig	8547
13	bolig	8547	57	bolig	8547
14	bolig	8547	58	bolig	8547
15	bolig	5190	59	bolig	8547
16	bolig	6850	60	bolig	8547
17	bolig	5190	61	bolig	8547
18	bolig	6850	62	bolig	8547
19	bolig	5190	63	bolig	8547
20	bolig	6850	64	bolig	8547
21	bolig	5190	65	bolig	8547
22	bolig	6850	66	bolig	8547
23	bolig	5190	67	bolig	8547
24	bolig	6850	68	bolig	8547
25	bolig	8547	69	bolig	8547
26	bolig	8547	70	bolig	8547
27	bolig	5190	71	bolig	8547
28	bolig	6850	72	bolig	8547
29	bolig	5190	73	bolig	8547
30	bolig	6850	74	bolig	8547
31	bolig	5190	75	bolig	8547
32	bolig	6850	76	bolig	8547
33	bolig	5190	77	bolig	8547
34	bolig	6850	78	bolig	8547
35	bolig	5190	79	bolig	8547

Kopien er riktiginet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

Fordeligsliste fortsatt:

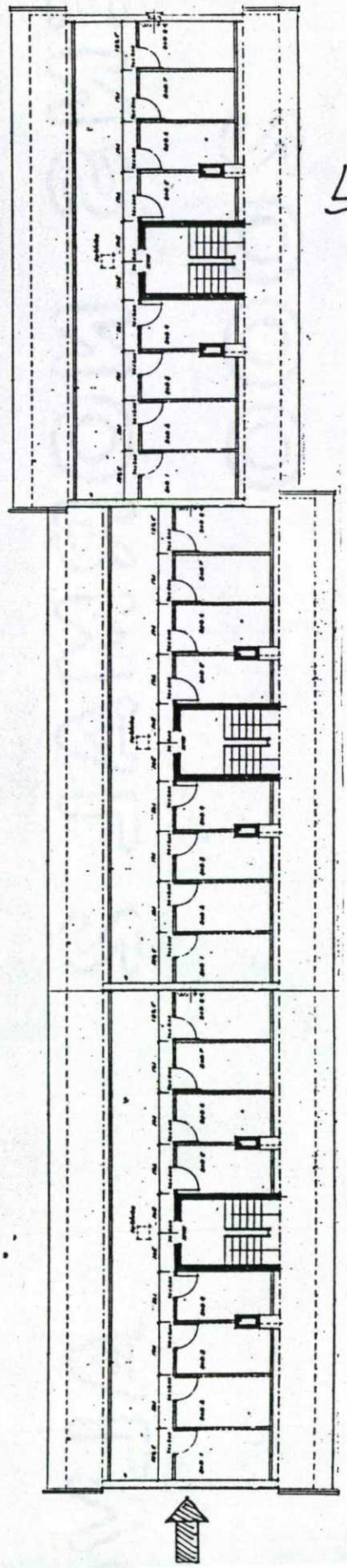
Snr	Formål	brøk med nevner= 651056	Snr	Formål	brøk med nevner= 651056
36	bolig	6850	80	bolig	8547
37	bolig	8547	81	bolig	8547
38	bolig	8547	82	bolig	8547
39	bolig	5190	83	bolig	8547
40	bolig	6850	84	bolig	8547
41	bolig	5190	85	bolig	8547
42	bolig	6850	86	bolig	8547
43	bolig	5190	87	bolig	8547
44	bolig	6850	88	bolig	8547
sum som stemmer med teller					651056

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 13
G.NR. 85 B.NR. 133

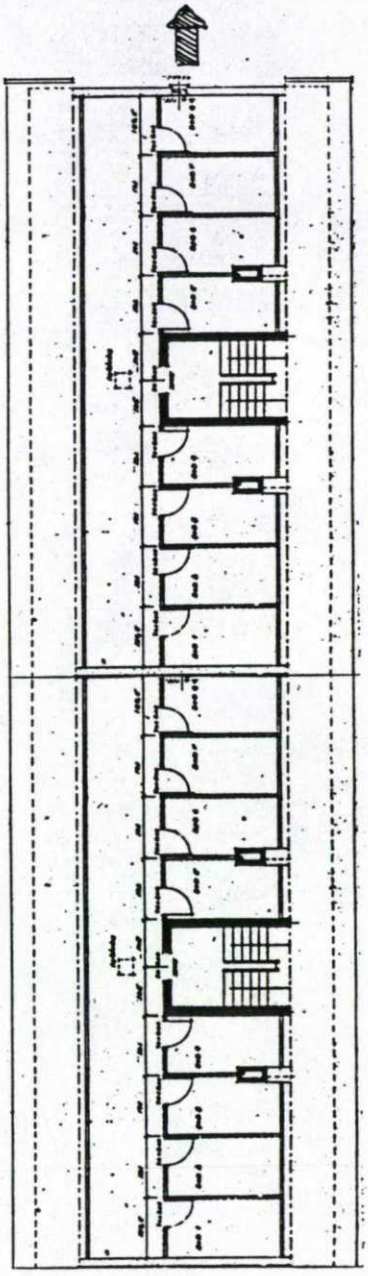


Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skybakk
Advokat

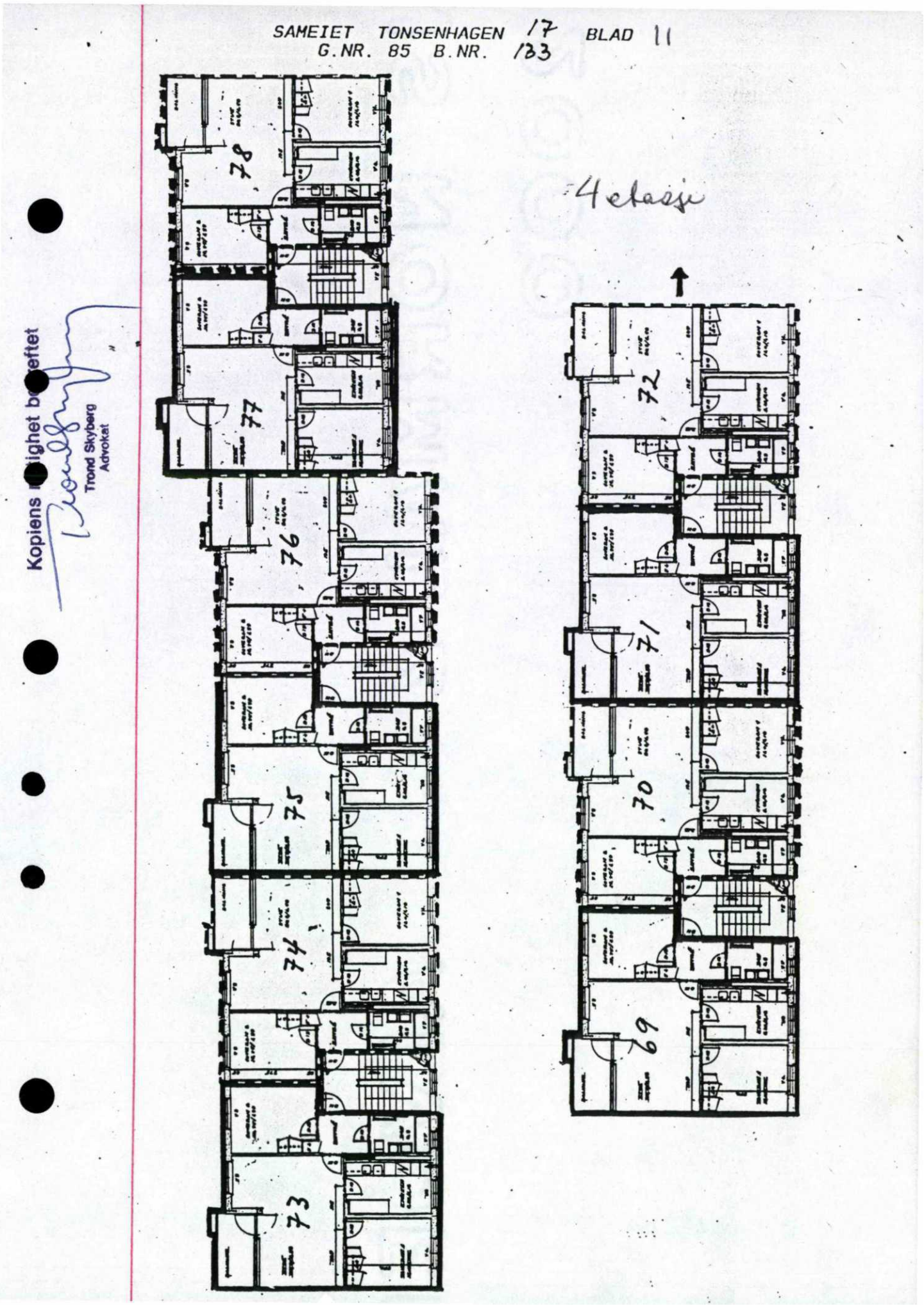
SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 12
G.NR. 85 B.NR. 133



Loft

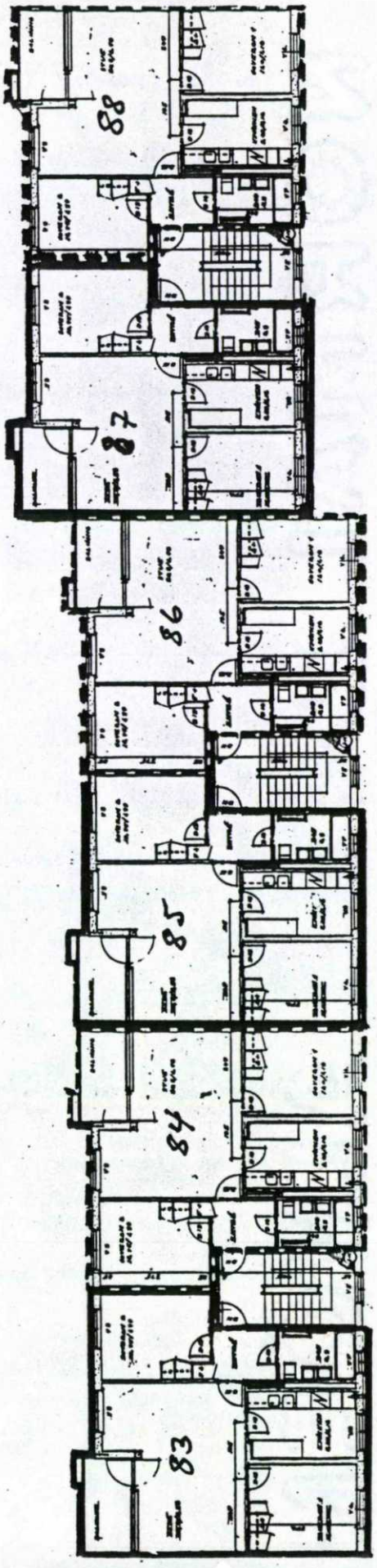


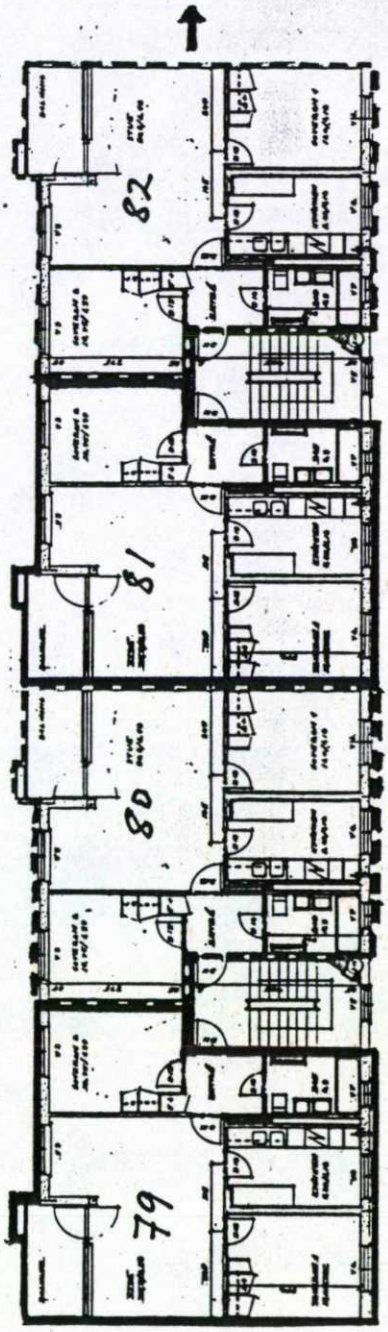
Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat


SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 11
G.NR. 85 B.NR. 133
4 etasje
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
Kopiens riktighet bestyrket
Trond Skyberg
Advokat

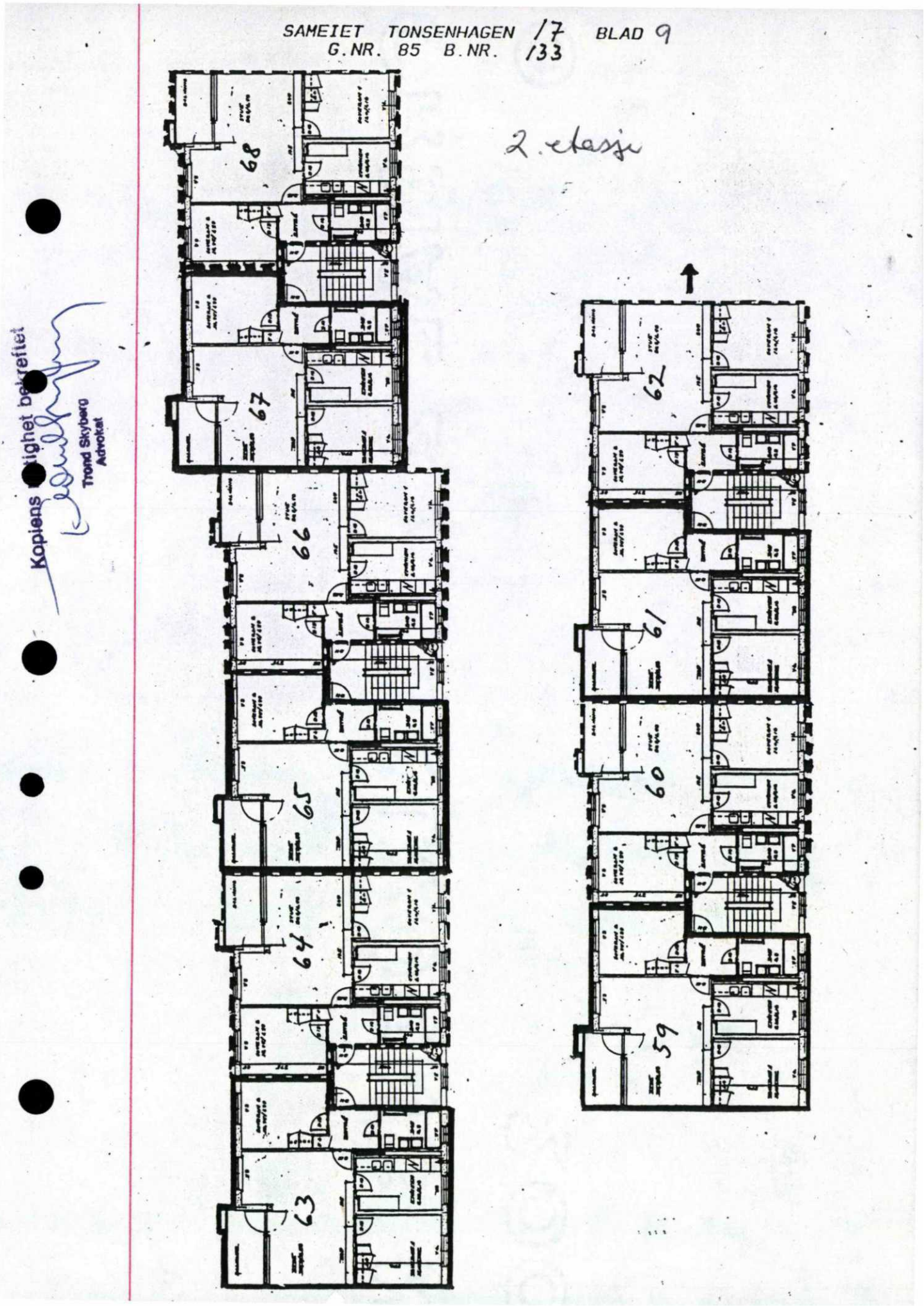
SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 10
G.NR. 85 B.NR. 133

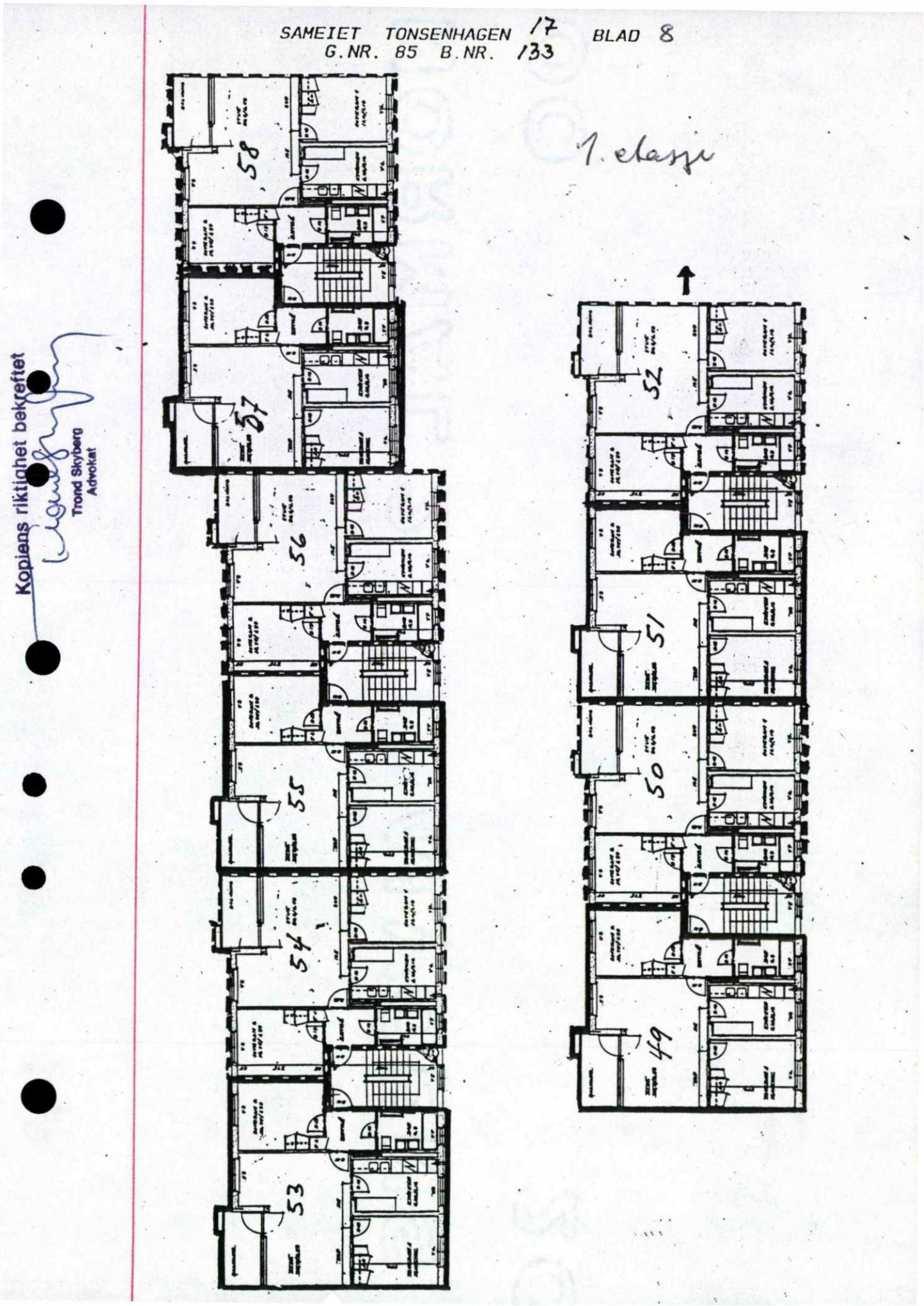
3. etasje





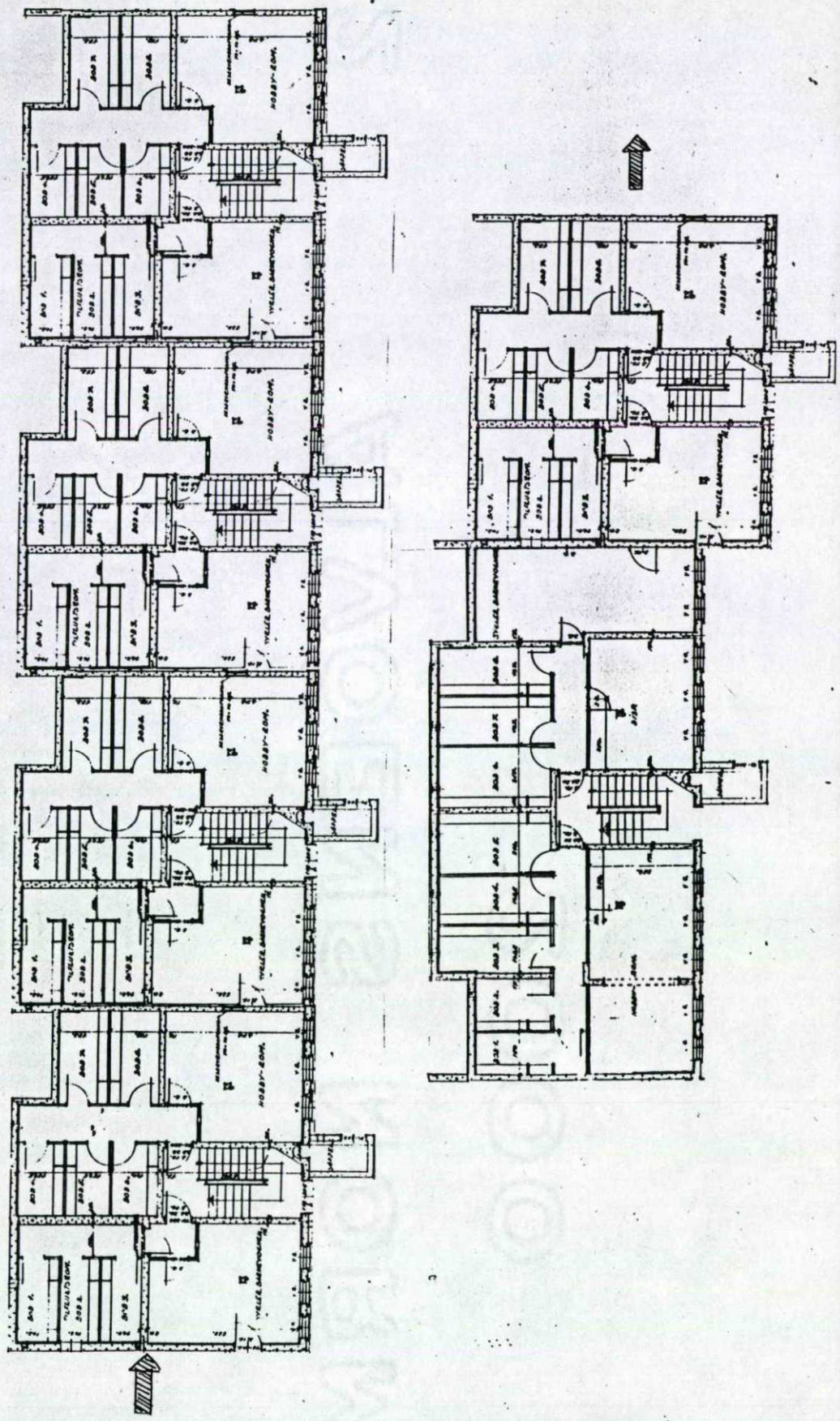
Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat


SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 9
G.NR. 85 B.NR. 133
2. etasje
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

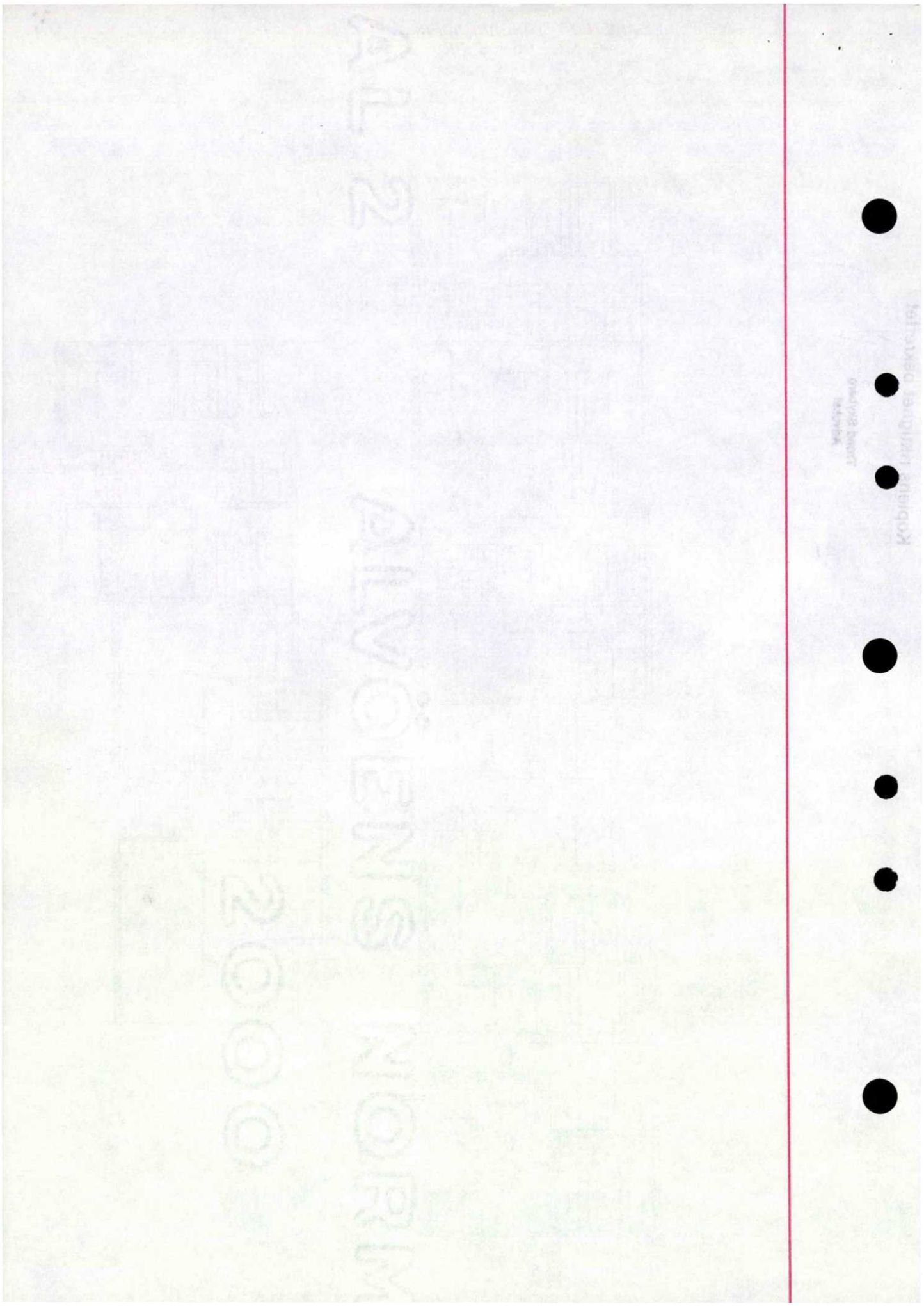

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 8
G.NR. 85 B.NR. 133
1. etasje
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 7
G.NR. 85 B.NR. 133

Kjeller

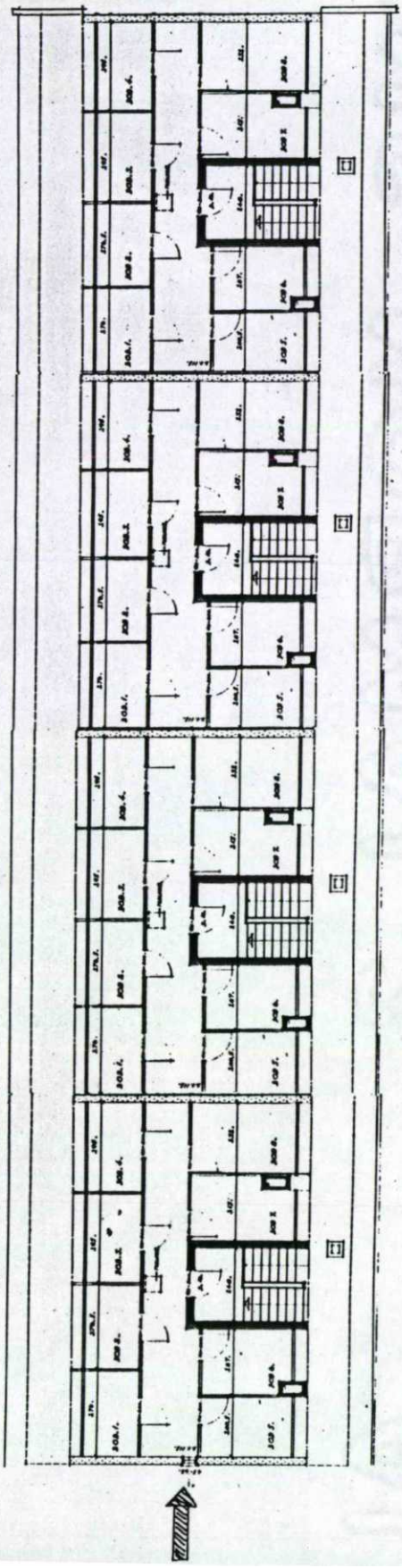


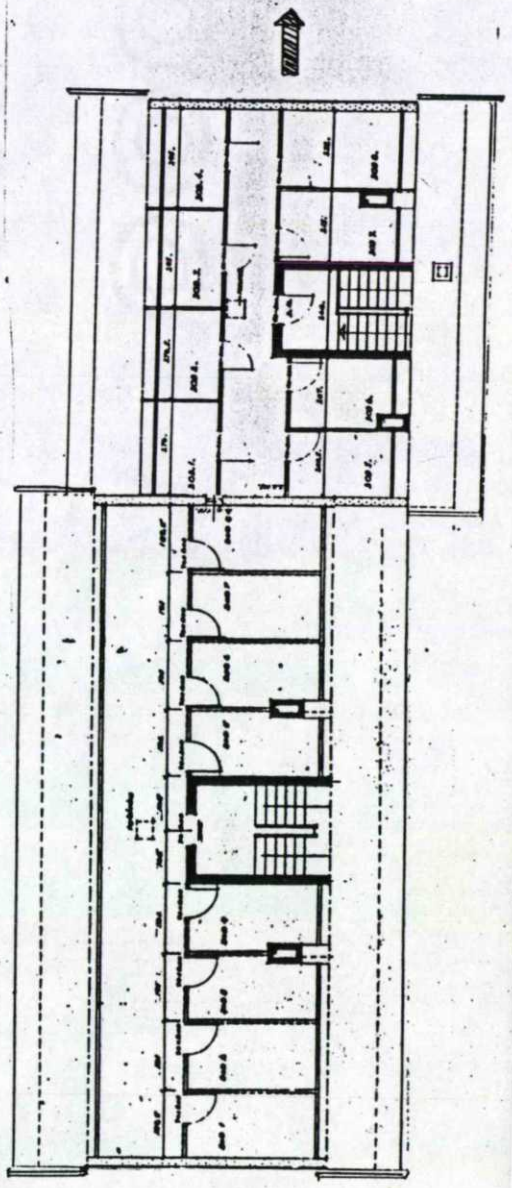
Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat



SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 6
G.NR. 85 B.NR. 133

Loft

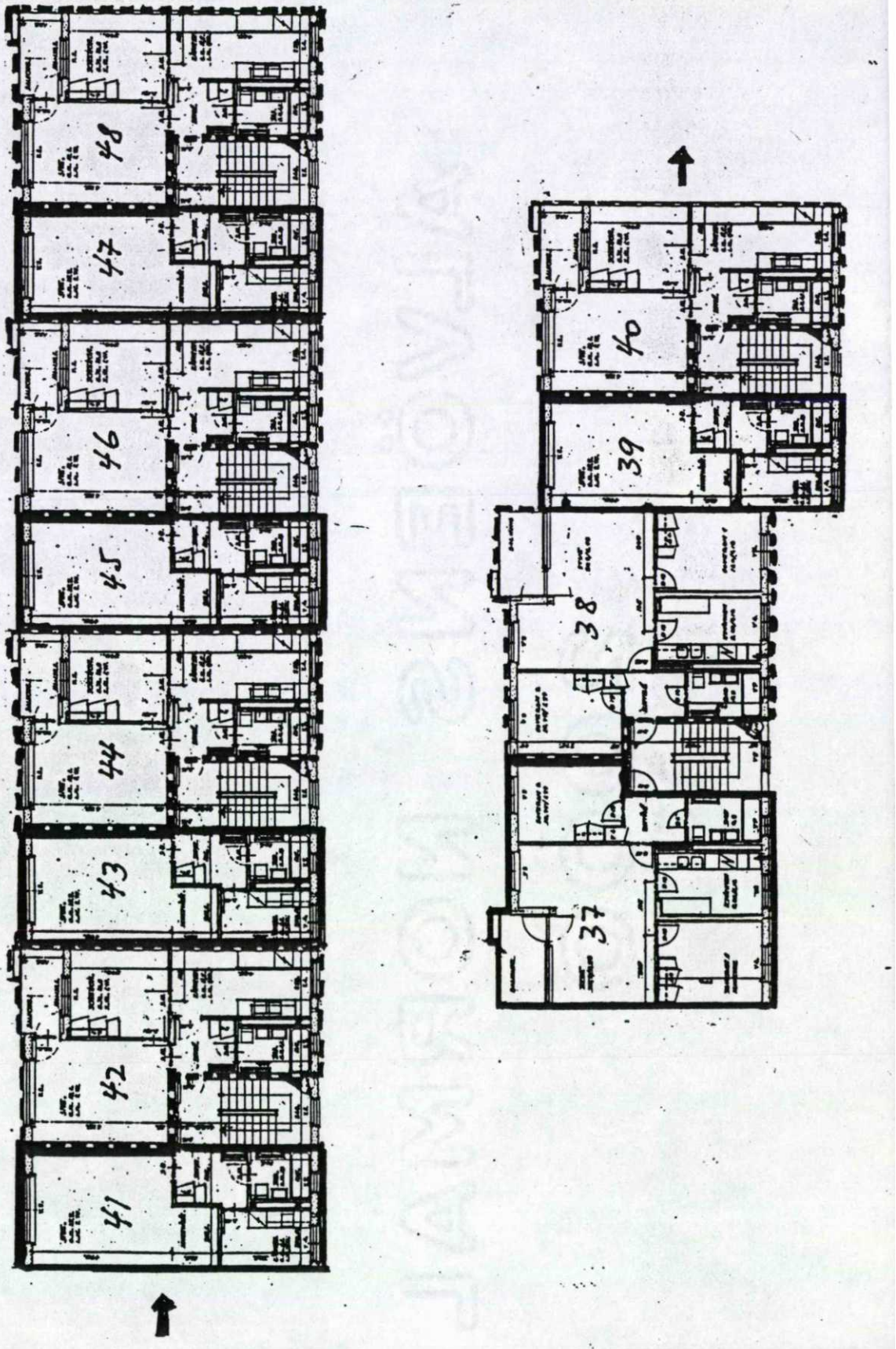




Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 5
G.NR. 85 B.NR. 1-133

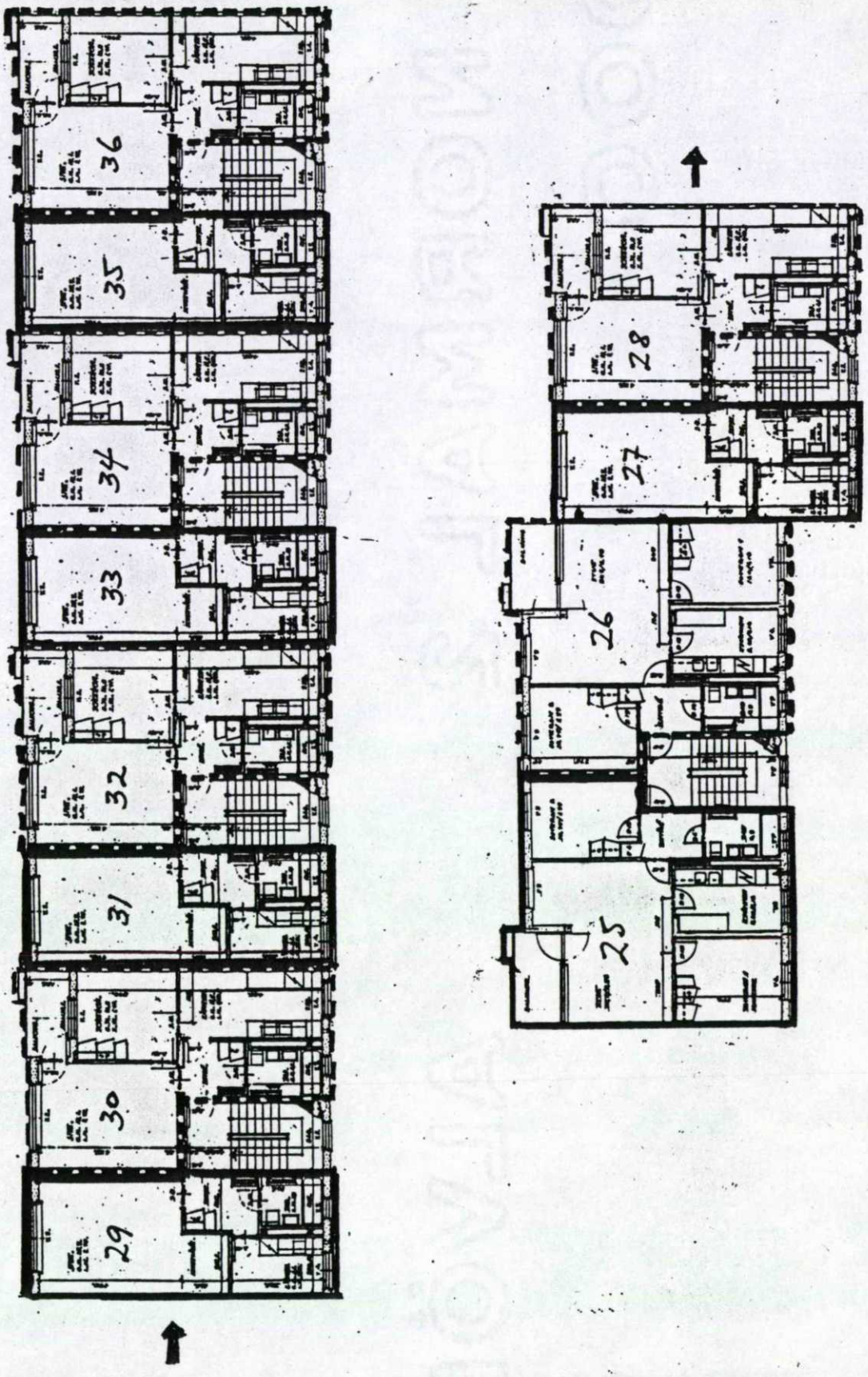
4 etasje



Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 4
G.NR. 85 B.NR. 133

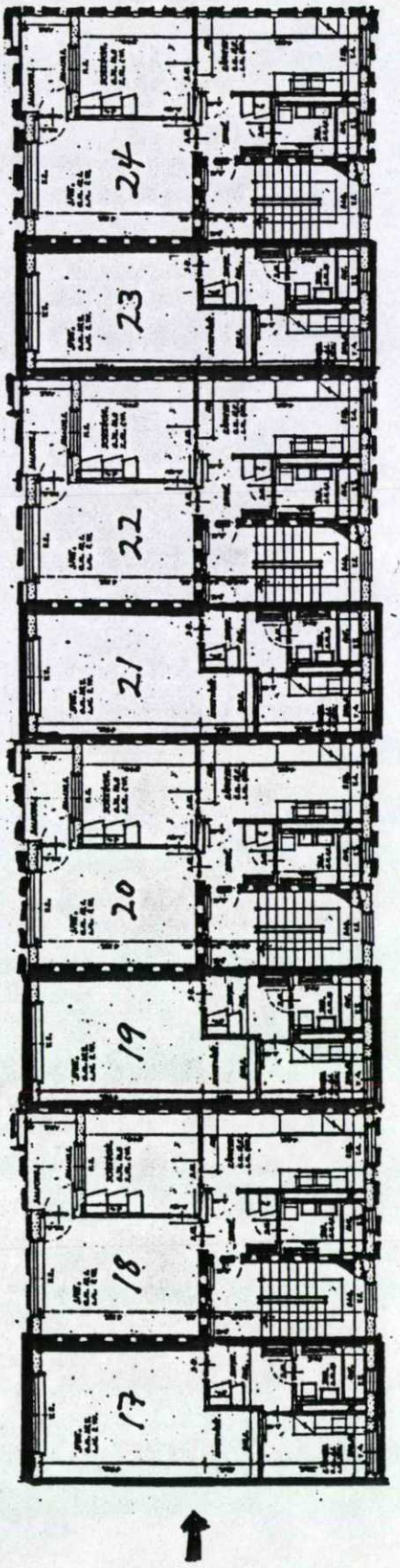
3. etasje

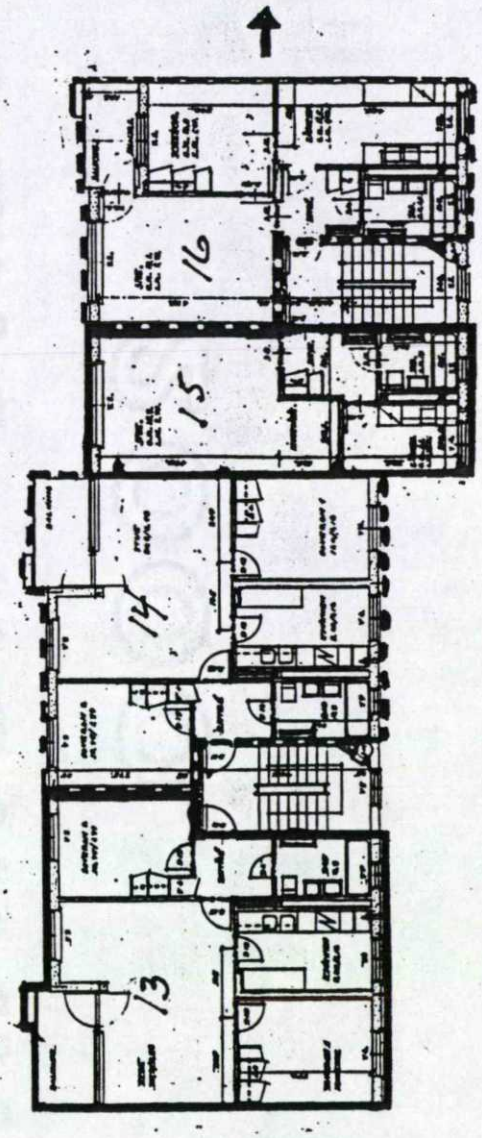


Kopiens riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 3
G.NR. 85 B.NR. 113

2. etasje

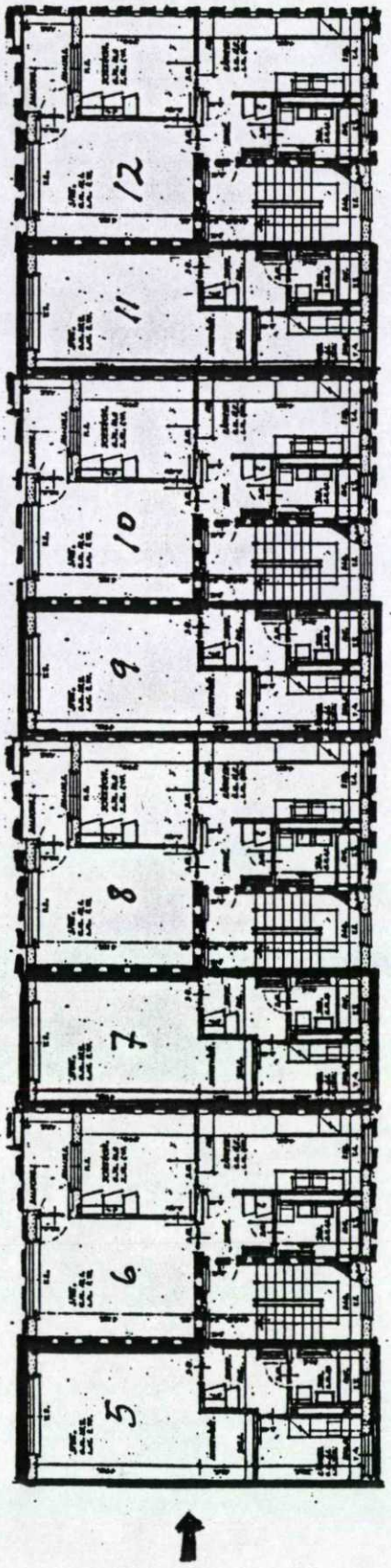


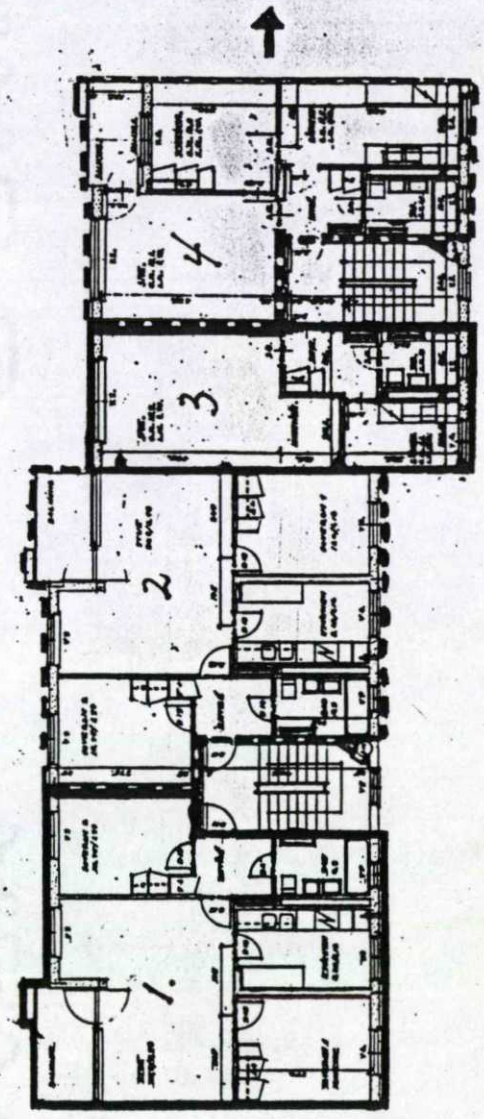


Kopiens riktighet bestyrkes
Trond Skyberg
Advokat

SAMEIET TONSENHAGEN 17 BLAD 2
G.NR. 85 B.NR. 133

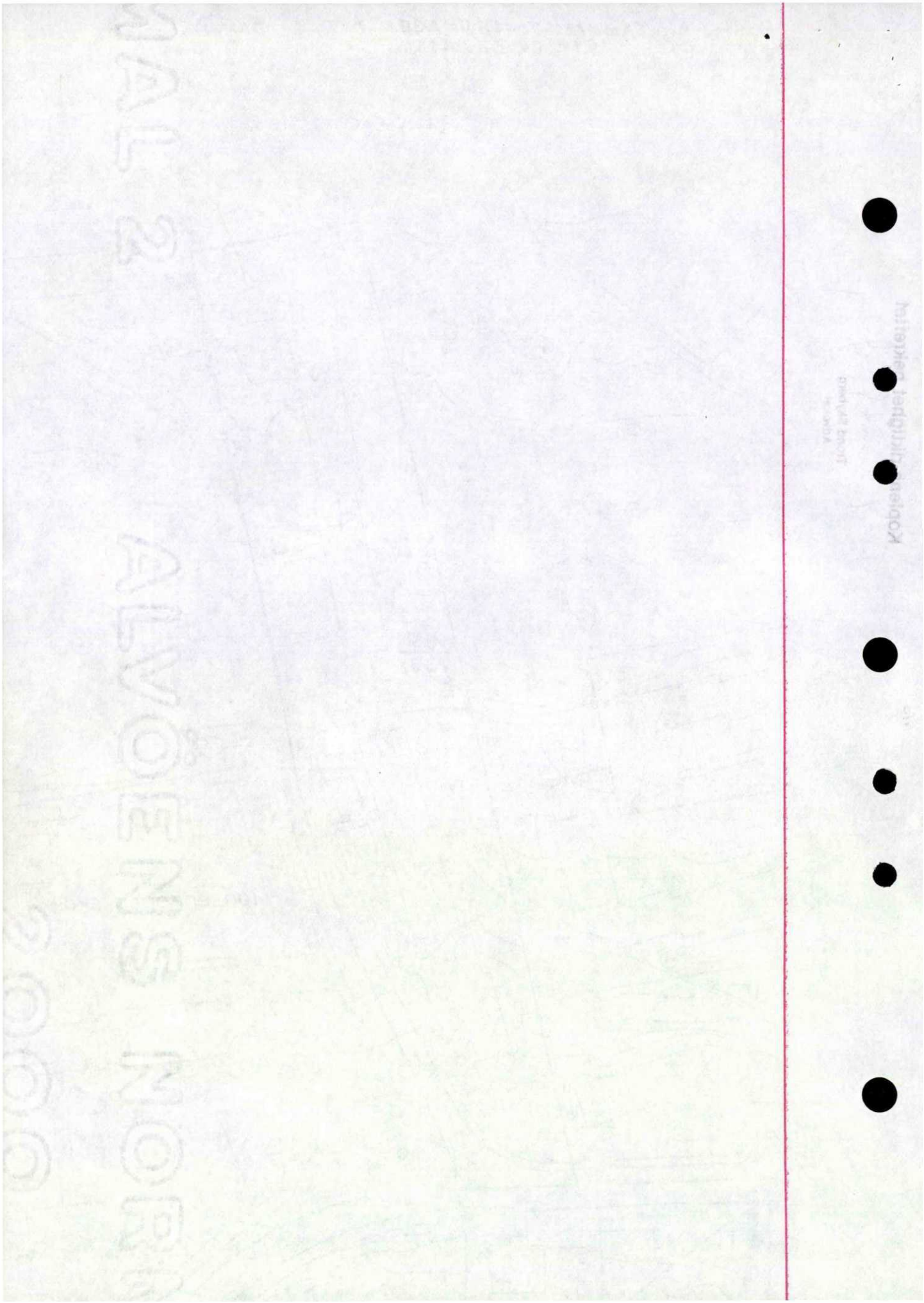
1. etasje

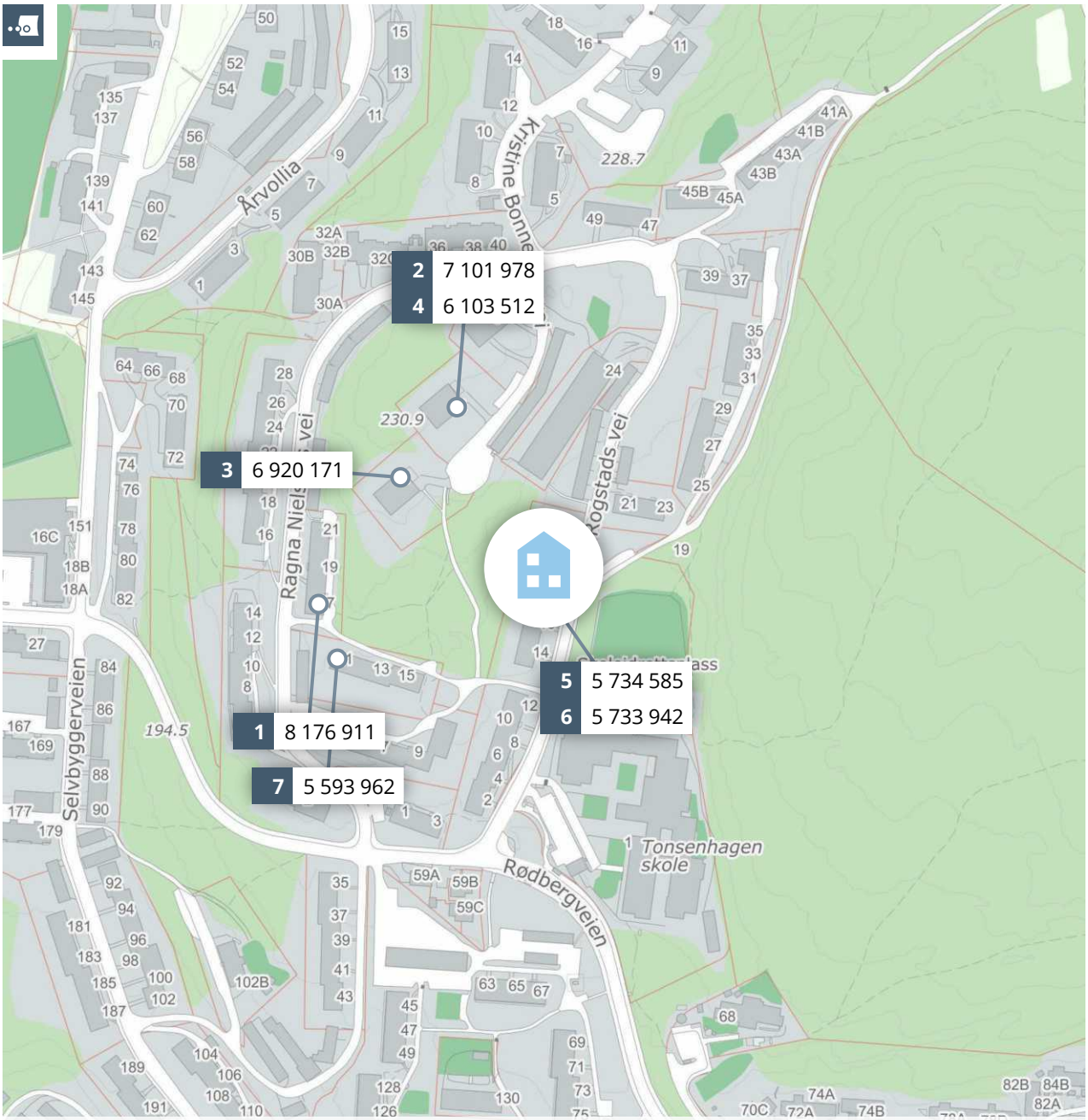




Kopiens riktighet
Trond Skyberg
Advokat


SAMEIET TONSENHAGEN 17
G.NR. 85 BR.NR 133
BLAD 1
Situasjonsplan
Kopien riktighet bekreftet
Trond Skyberg
Advokat
Anne d Rogstads vei
88
-
49
85
133
1 - 48
Tonsenhagen skole
6956
59
59





Meglers verdivurdering

ANNA ROGSTADS VEI 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 23.09.2026

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: Stian Storlien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anna Rogstads vei 20, 0592 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 85 BNR 133 FNR 0 SNR 76 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

5 390 000

33 727	5 423 727	82 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 543
Formue	24 419
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ragna Nielsens vei 17 76 m² 1958 3. etg 3 sov	23.10.2025	7 990 000	**7 990 000**	186 911	8 176 911	**107 591**
2 Kristine Bonnevies vei 4 71 m² 1958 6. etg 2 sov	05.12.2025	6 490 000	**6 800 000**	301 978	7 101 978	**100 028**
3 Kristine Bonnevies vei 2 72 m² 1959 8. etg 2 sov	26.08.2026	6 290 000	**6 660 000**	260 171	6 920 171	**96 113**
4 Kristine Bonnevies vei 4 71 m² 1958 9. etg 2 sov	23.09.2025	5 800 000	**5 800 000**	303 512	6 103 512	**85 965**
5 Anna Rogstads vei 18 67 m² 1956 1. etg 2 sov	31.05.2026	5 390 000	**5 700 000**	34 585	5 734 585	**85 591**
6 Anna Rogstads vei 18 67 m² 1957 3. etg 2 sov	14.09.2026	5 700 000	**5 700 000**	33 942	5 733 942	**85 581**
7 Ragna Nielsens vei 11 67 m² 1956 2. etg 2 sov	30.09.2025	5 685 000	**5 500 000**	93 962	5 593 962	**83 492**

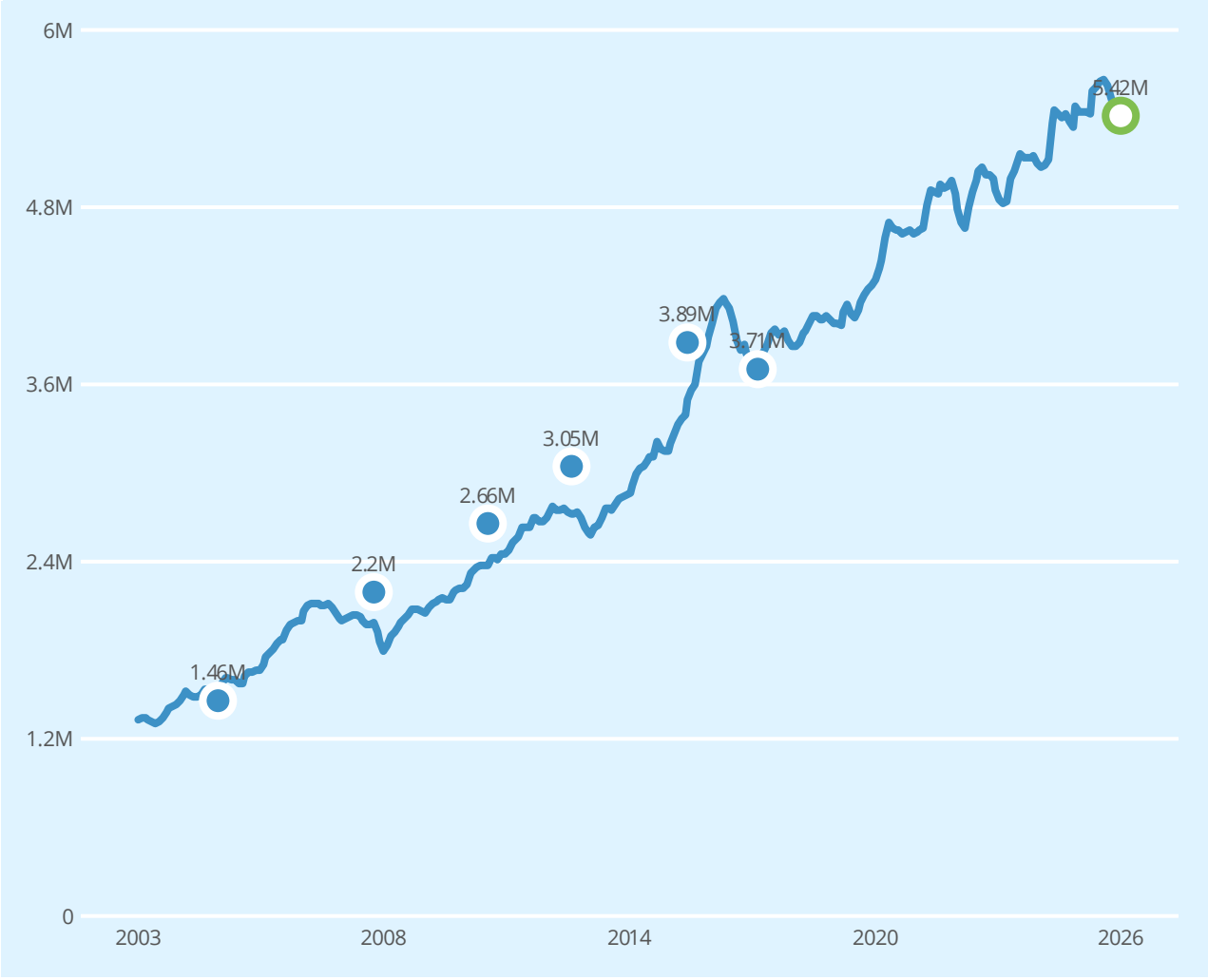
Strøken 3-roms beliggende i 3. etasje med god standard! De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp. Dette kombinert med den gjennomgående planløsningen sørger for en luftig atmosfære. Stuen forlenges av en solrik balkong som vender mot rolig grøntområde/skogsområde.

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	
03.11.2017	12.12.2017	19.03.2018	3 680 000	3 630 000	75 803	3 705 803	
18.04.2016	20.04.2016	02.08.2016	3 350 000	3 800 000	88 000	3 888 000	
08.06.2013	17.06.2013	09.08.2013	2 700 000	2 950 000	96 476	3 046 476	
10.06.2011	21.06.2011	07.09.2011	2 350 000	2 560 000	99 898	2 659 898	
15.08.2008	29.09.2008	24.10.2008	2 290 000	2 200 000	-	2 200 000	
01.03.2006		01.03.2006	-	1 400 000	-	1 400 000	2
29.09.2004	14.12.2004	29.12.2004	1 490 000	1 460 000	2 134	1 462 134	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TONSENHAGEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.9M

4 624 000 Prisantydning i snitt

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

5 583 000 Prisantydning i snitt

5 573 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

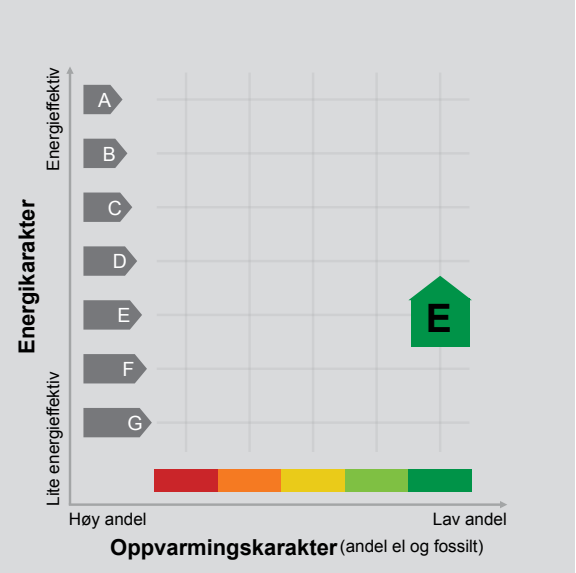
88 095 TONSENHAGEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

86 377 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

82 178 Anna Rogstads vei 20
Totalpris 5 423 727

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET TONSENHAGEN 17
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0592
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207042
Merkenummer	Energiattest-2025-232357
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Anna Rogstads vei 16	80207042	H0202	62	0	
Anna Rogstads vei 20	80207042	H0202	66	0	
Anna Rogstads vei 20	80207042	H0402	76	0	
Anna Rogstads vei 16	80207042	H0402	72	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,05 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	158,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.4.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	100,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 959 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	193,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 208 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	193,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 959 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 585 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 374 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 959 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %

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:
Anna Rogstads vei 20, 0592 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 133, Snr. 76, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Stian Storlien

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 034

E-post: stian.storlien@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.
