PRIVATMEGLEREN
HORISONT

ANNA ROGSTADS VEI 27

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 27

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	5 min 0.3 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	16 min 1.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	19 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 199 - 10905	8 min
Selvbyggerveien 199 - 10907	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.3 km
Linderud Linje 4, 5	17 min 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4.1 km
Nyland stasjon Linje L1	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.8 km

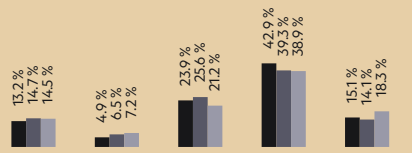
BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.5 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.5 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	8 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 73/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Tonsenhagen ballplass (v/skole	2 min
Sandbakken brl. ballplass 2	6 min
SATS Linderud	13 min
EVO Årvoll	15 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

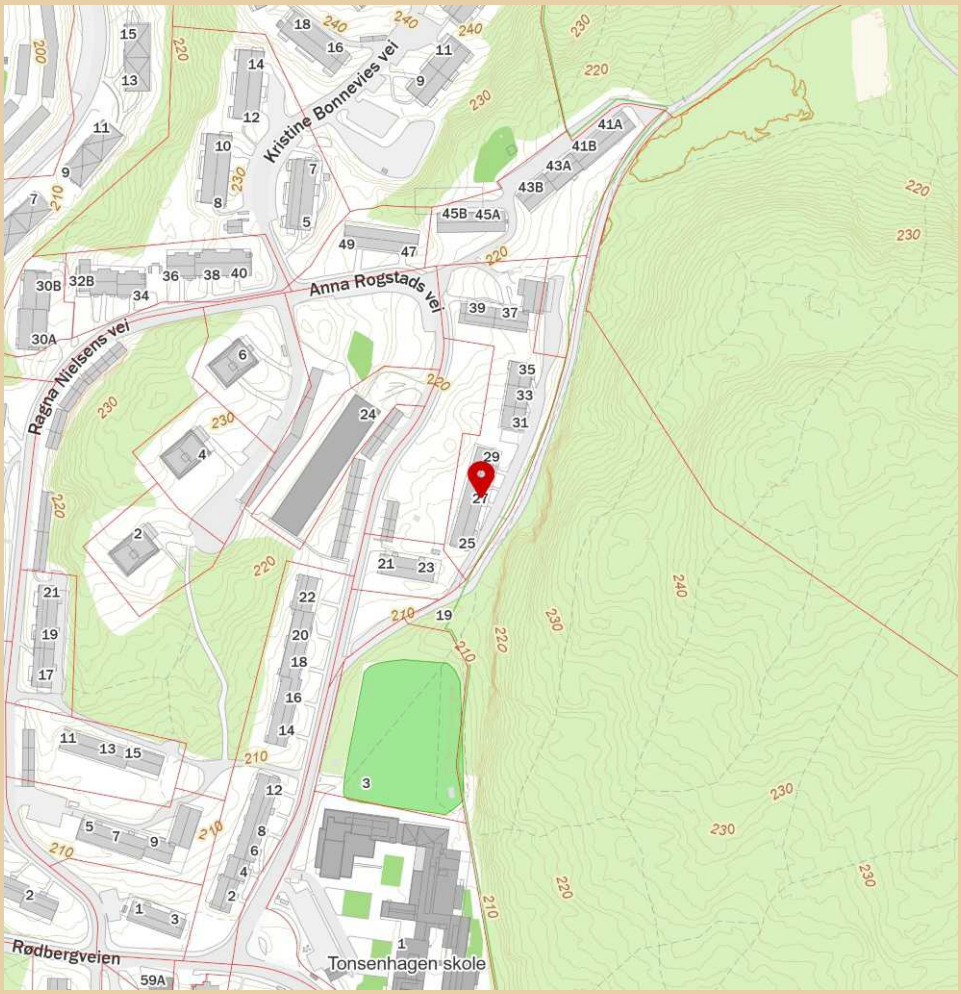
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

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 2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Anna Rogstads vei 27

0592 Oslo

Gnr: **85** Bnr: **140** Snr: **15**



Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *607770*
Opprettet: *01.09.2025*
Utskrift: *03.09.2025*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår :
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
2 stk

Kjøkken
- Komfyrvakt

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
4 stk

Vinduer og ytterdører
- Entredør

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Garderobe

TG 2
12 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Innvendige overflater
- Gulvoverflater
- Innerdører

Kjøkken
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Vannbåren varme
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
1 stk

Bad
Bad generelt

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Rune Aukrust Solbu **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Rune Aukrust Solbu **Besiktigelsesdato:** 01.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 25104.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Anna Rogstads vei 27, 0592 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
85	140	15

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Rune Aukrust Solbu
Borettslaget / sameiets navn: Sameiet Tonsenhagen 18
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1957

Kommentar til bygning

-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 i murverkskonstruksjon, dels betong, utvendig pusset og malt. Murpussystem.
-Yttertak: Saltakkonstruksjon i tre, tekket m/takstein, kaldloft m/boder.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Løpende utvendig vedlikehold i sameiets regi.
Sameiet har utbedret fasader inkl. etterisolering i 1989.
Stigeledninger og det øvrige elektriske anlegget i fellesarealene ble skiftet i 1995.
Pusset opp oppganger i 2004.
Det er foretatt omlegging av tak, div puss-reparasjoner på fasader og fasadevask, oppmaling av vinduer, epoxybehandling på balkonger, etablering av tak over enkelte inngangsparti og drenert om forsiden på 2 av blokkene i 2006/07.
Fasaden på byggene og balkongene ble malt i 2011 Sameiet er tilkoblet fjernvarme.
For nærmere detaljer vedr. utført og planlagt vedlikehold, jfr. årsberetning.

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

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

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
	67	67	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Loft		4	
3. etg.	67		5
Kjeller		5	
Sum:	**67**	**9**	**5**
Sum BRA:	**76**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-e:** Loftsbod
3. etg.	**BRA-i:** Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. **TBA:** Balkong
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 252 cm.

Loftsbod: 4 kvm. målbart areal. Gulvareal uten hensyn til skråtak m.m. ca. 7,5 kvm.
Kjellerbod på ca. 5 kvm.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Fra 1977.

Årsak / Konsekvens:

Vinduene er nå ca. 48 år gamle.
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Konsekvens: Vinduene og balkongdøren har normal brukslitasje ut i fra alder.
Stedvis er det begynnende tegn på punktering av glass.
Disse vinduene vil ikke ha samme tetthet/isolasjons-evne som nye vinduer.

Anbefalt tiltak:

Vinduene og balkongdøren bør vurderes byttet.

TG 1

Entredør

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Balkong

Utgang fra stuen til balkong på ca. 5,3 kvm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 83 cm.
Det er lagt Kebony tregulv, i følge selger.

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at rekkverkshøyde kun er ca. 83 cm.
Dette er lavere en kravet på byggetidspunktet som var min. 90 cm.

Det skal også bemerkes at dagens krav til rekkverk er strengere en da denne balkongen ble montert.
Uten at disse kravene har tilbakevirkende kraft.

Anbefalt tiltak:

Det er lagt et tregulv som har påvirket rekkverkhøyden.
For å ivareta sikkerhetskrav, må dette gulvet fjernes.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

El-kobling
Det er lagt opp en ledning med bryter, til en tidligere elektrisk drevet markise. Selger opplyser at dette nå er frakoblet.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt
Eldre og utidsmessig bad.

Vegger: Fliser og malte flater.
Gulv: Vinylbelegg.

Membraner: I dette rommet er vinylbelegget membran-sjiktet.
Sluk: Gammelt støpjernsluk, uten klemringløsning for overgang til gulvmembran.

Sanitærutstyr: Badekar, gulvstående klosett, nedfelt servant, baderomsinnredning.

Rør-opplegg: Eldre røropplegg med kobberrør.

Varmekilde: Eldre radiator.

Årsak / Konsekvens:
Dette er et eldre bad, som nå har utlevd sin levetid.
Tidsmessig oppussing/modernisering må påregnes.

Det er en gammel slukløsning uten overgang/klemringløsning for overgang til gulvmembran.

Vindu i dusjsone. Dette var vanlig løsning de bygget ble oppført, men man må være klar over dette, og begrense vannsøl på vinduet.

Rør-opplegg og sluk har utlevd sin levetid. Det er ikke opplyst om lekkasjer, men man må være klar over forholdet.

Anbefalt tiltak:
Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk av et våtrom.
Dette vil omfatte røropplegg, sluk, membraner, fliser m.m.

Som en midlertidig løsning, kan man benytte et lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv.
Badet vil kunne fungere en stund med denne løsningen.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på kr. 400.000,- Hva en slik oppgradering vil koste er avhengig av materialvalg og løsninger m.m.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
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 sjakt mellom bad og kjøkken. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

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.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.

TG 2

Gulvoverflater
Laminatgulv. Flislaminat.
En-stavs parkett.
Fliser i entre.

Årsak / Konsekvens:
Det er mindre skade på laminatgulv i stue.
Det er også mindre skade på flislaminat i kjøkken.
Det er stedvis noe knirk og svikt/gyng i laminatgulv.

Konsekvens: Disse avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2

Innerdører
Originale og oppmalte dører.

Årsak / Konsekvens:
Innerdørene er fra byggeåret, og har da noe brukslitasje på dører/karmer/hengsler/låskasser.
Dørene fungere med dagens bruk, men vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

Garderobe
Org skap i entre og hovedsoverom.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Skapene blir da vurdert til TG-1, selv om de er gamle.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avløp og vannrør
Rør-opplegg med noe eldre kobberrør.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer.
Man må være klar over rørenes alder.
På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.

TG 2

Avtrekk
Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kanal er ført til felles luftesjakt.

Årsak / Konsekvens:
I denne leiligheten er avtrekks-kanal fra ventilator, ført til innvendig og felles luftesjakt.

Konsekvens: Dette er ikke godkjent løsning da matlukt fra ventilatoren, kan slå inn i andre leiligheter og påvirke ventilasjonsanlegget i blokken.

TG 2

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2008.
Fronter: Hvite/glatte fronter. Det er montert ny front på oppvaskskap.
Benkeplate: Heltre benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum. Nytt blandebatteri fra 2025.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
(Integrert oppvaskmaskin følger ikke med leiligheten.)

Årsak / Konsekvens:
Avvik som utløser TG-2:
Brukslitasje på skuffeseksjon.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som evnt. skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 0

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskiller i støpt betong.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Det bemerkes også at tak i bl.a. hovedsoverom har skjevheter.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate

Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Takhøyde

Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg: Eldre kobberrør.

Hvor er stoppekran montert: Det er montert Balofix stoppekraner i kjøkken og i bad.
I tillegg er det stengekraner i kjeller.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer.
Man må være klar over rørenes alder.
På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Varmtvannsbereder
Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2

Vannbåren varme
Sentralfyr med eldre radiatorer, felles varmtvann. Sameiet er tilkoblet fjernvarme.
Selger opplyser at radiatorene fungere fint.

Årsak / Konsekvens:
TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Flere av regulatorene er gamle.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er registrert eller opplyst om lekkasjer.
Men ut i fra alder, kan lekkasjer oppstå.
De gamle regulatorene bør byttes.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Veggventiler i yttervegger i soverom.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei, denne er bak overskap.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen blendet bak overskap. Avtrekkskanal fra ventilatoren er ført til felles ventilasjonskanal.
Dette er normalt ikke en godkjent løsning.
Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. Det vil kun være avtrekk når ventilatoren er i bruk. Dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Da det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken, kan dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.
For å få frem avtrekksventilen, vil dette påvirke plassering av overskap.

Det er ikke tilluftsmulighet i stue og kjøkken. I soverom er det ventiler i yttervegger. Det er viktig at disse ventilen kan holdes åpne.

Konsekvens: Manglende tilluftsmulighet vil påvirke leilighetens ventilasjon/ luftutskifting.
Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med luftespalte i karm.

Det er ikke luftespalte i dør til bad. Det skal være en luftespalte for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte i dør til bad, vil påvirke leilighetens ventilasjon/luftutskifting.
Når badet skal moderniseres bør det monteres ny dør med luftespalte.

Bilder



Eldre røropplegg.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: Nytt overspenningsvern.
Sikringer: Jordfeilautomater.

Selger opplyser at følgende er utført på elanlegg:
• Nye kurssikringer med jordfeilautomater.
• Installert overspenningsvern.
• Installert komfyrvakt, samt eget uttak for stekeovn.
• Trukket om ledninger slik at alle stikkontakter, belysning og annet har forbindelse til jord.
• Utskiftning av samtlige stikkontakter til stikkontakter m/jord og barnevern.
• Installert ekstra stikkontakt-uttak der hvor TV kan plasseres.
• Installert dimmere (Plejd) i samtlige rom. Kan styres fra mobilapp om ønskelig.
• Installert Philips Hue taklampe på ett soverom (mot skogen). Kan styres fra mobilapp om ønskelig

Det er også opplyst at selger har samsvarserklæring for utførte el arbeider.
Disse opplysningene blir lagt til grunn for vurderingen.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Selger opplyser at han har samsvarserklæringer for utførte el arbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Det har vært utført jevnlige vedlikehold av el anlegg de siste årene.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ikke aktuelt.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

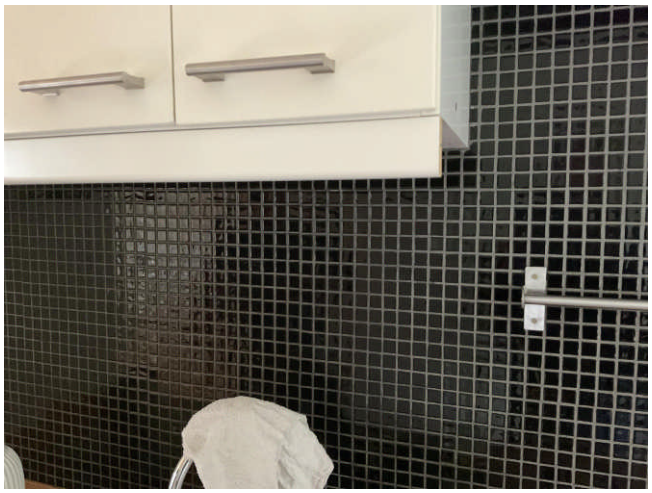
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Avvik som utløser TG-2: Det er en skjult koblingsboks for strøm bak fliser i kjøkken.
Selger opplyser at el ledninger er skjøtet her i regi av forrige eier.
Manglende tilgang til en koblingsboks blir vurdert med TG-2.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget 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.

Bilder



Koblingsboks bak fliser i kjøkken.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur

OSLO - 03.09.2025
Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251038

Selger 1 navn
Rune Aukrust Solbu

Gateadresse
Anna Rogstads vei 27

Poststed	Postnr
OSLO	0592

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.: 3434074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251038

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Plombering av uttak for vaskemaskin og avløp tilhørende vaskemaskin
Arbeid utført av	Rørleggermester Torstein Solli AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, før sluk ble renset. Ikke vært problem etter dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av kjøkkenkran - august 2025.
Arbeid utført av	Rørleggermester Torstein Solli AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Naturlig skjevt tak på soverom mot skog.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Rehabilitering av sikringskap m/overspenningsvern. - Installasjon av komfyrvakt. - Generell utskiftning av stikkontakter til jordet. - Tilkobling av lysdimmere i rom.
Arbeid utført av	Røa Elektriske AS

Filer

Samsvarserklæring Anna Rogstads vei 27.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251038

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Legge terrassegulv på balkong - Kebony

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	- Kjøkkengulv har bruksslitasje ved skuffeseksjon (6x skuff). - Ved kaldere enn ca. -18 kan innvendig frost forekomme på vindu kjøkken og spisestue. - Ledning tiltenkt markise er frakoblet av aut. installatør. Må tilkobles av aut. installatør om den skal benyttes. - Tidligere eier har tildekket en el- koblingsboks med flis over vask kjøkken. Ukjent tilstand.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Aukrust Solbu	7ff3a01bdc13e04b9effcc6fd2f5b2de2b434fe1	01.09.2025 15:36:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251038

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

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

Deres ref.: 155251038 . Vår ref.: 1076-1-15 Dato: 18.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tonsenhagen 18
Organisasjonsnr:	975437159
Seksjonseier:	Solbu, Rune Aukrust
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Anna Rogstads Vei 27, 0592 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	85
Bnr.	140

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88253172.
- 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.

Kategori felleskiostnader øker med 7,1% fra 01.01.2025 og kategolri trappevask med 5%.
Sameiet omfatter 80 seksjoner i Anna Rogstads vei 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 47 og 49. Sameiebrøk: 1 roms: 5190/633696, 2 roms: 6850/633696, 3 roms: 8547/633696, 4 roms: 9870/633696. Noen har kjøpt egen garasjeplass i Rødberget garasjeanlegg (eget garasjeanlegg), som ikke følger leiligheten ved salg.6 Ved salg eller overdragelse av andeler i garasjelaget skal styret kontaktes i forkant. Det sendes egen giro for garasjeleien. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjen Sameiet har individuell måling av varme og varmtvann. Seksjonseier betaler et akonto beløp til sameiet hver måned, mensTechem avregner forbruket. Ved eierskifte skal målerstand sendes til Techem. Skjemaet finnes på https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207648604
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,24%
Restsaldo	2 190 811,00
Innfrielsesdato:	30.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 316,36,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Oppvarming	1 050,00
TRAPPEVASK	185,85
Felleskostnader	4 080,51

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	813,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 274,-
Annen formue:	20 909,-
Gjeld:	35 228,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207648604
Restsaldo:	29 532,75
Kapitalkostnader:	441,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 532,75,-, 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 Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/John Anders Stefan Ring, e-post: tonsenhagen18@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.

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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Sameiet Tonsenhagen 18

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 17.04.97
Endret på ordinært sameiermøte 10.03.11, 03.04.14, 07.04.16, 09.04.18 og 06.06.23

Vedlikehold/orden - fellesarealer

Orden:
Gjenstander som hindrer passasje, skjemmer eller kan være brannfeller må ikke settes eller oppbevares i trapper og fellesrom. Tillitsmannen er ansvarlig for at dette overholdes, samt at det er god orden i rommene. Materialer/avfall som settes i kjelleren i forbindelse med pågående oppussingsarbeider skal fjernes straks dette er ferdig.

Vask:
Trapper og inngangsparti vaskes en gang i uken. Beboere som skitner til i forbindelse med lufting av hund i dårlig vær, flytting, oppussing eller annet, skal gjøre rent etter seg.
Rengjøring av kjeller, loft, gang og andre innvendige fellesarealer gjøres minimum en gang i året, som regel i forbindelse med dugnaden om våren.

Uteområder:
De ytre fellesarealene må tas vare på av alle beboere. Planter og trær må ikke skades. Papir, sneiper og annet må ikke kastes utover, men tas med hjem eller kastes i søppelkasser.
All røyking i oppgangene er forbudt.

Parkering:
Kjøretøyer parkeres på biloppstillingsplassene eller i garasje. De må ikke hindre fri ferdsel, blant annet for å slippe frem utrykningskjøretøyer og renovasjonsbiler. Det er forbudt å parkere på snuplassen mellom AR 35 og 37 (vaskeriet) og foran inngangene. Kjøring på stikkveier skal skje med lav hastighet, og det må utvises stor varsomhet. Unødig kjøring på tomgang og rusing av motorer må unngås.

De to parkeringsplassene med ladepunkter for elbil er reservert for elbiler under lading samt for kortvarig lasting og lossing av andre kjøretøy. Maksimal ladetid er 6 timer på dagtid og 9 timer på natt.

Avfall:
Avfall skal sorteres og kastes iht. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering. Matavfall, plastemballasje og restavfall skal sorteres i egne poser og kastes i den samme beholderen i avfallsrom for hver oppgang. Papp, papir og drikkekartonger legges uten poser i beholdere plassert utendørs. Drikkekartonger må skylles før de kastes. Papp og drikkekartong må brettes før det kastes. Glass- og metallemballasje kastes i Oslo kommunes returpunkter for denne type avfall. I forbindelse med dugnad om våren utplasseres containere. Disse er beregnet på hageavfall etter dugnaden, samt annet avfall/søppel etter opprydning av loft- eller kjellerbod. Større avfall og farlig avfall innleveres på Oslo kommunes gjenbruksstasjoner av hver beboer. Søppelbrønner lokalisert 30 meter nord fra AR 37 og 39 tilhører sameiet Tonsenhagen 10, og skal ikke benyttes av beboere i sameiet Tonsenhagen 18.

Kjeller/loft:
Kjeller og loft skal være ryddige. Lofts- og kjellerbod må ikke benyttes på en slik måte at det kan føre til skade på eiendom eller eiendeler. Bruk av bart lys er forbudt.

Lufting:
Lufting i trappeoppgangene skal skje i korte perioder. Beboer som setter et vindu åpent plikter også å lukke det. Vinduer skal være lukket etter kl. 22.00. Spesiell aktsomhet må utvises i regnvær og sterk vind, samt i oppganger der det bor barn på grunn av lave vinduskarmer. Lufting på loft må skje slik at regn ikke skader bygning eller eiendeler.

Risting av tepper er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger. Bankestativ og tørkeplasser skal benyttes til dette.
Tørking av tøy på tørkestativene skal ikke forekomme på søn-, høytids- eller helligdager.
Inngangs-/kjellerdør skal til enhver tid være låst.
Plakater/oppslag bør fortrinnsvis settes opp på oppslagstavlene i inngangspartiet.

Vedlikehold/orden - den enkelte leilighet

Vedlikehold:
Enhver beboer plikter å ta vare på sin leilighet slik at den eller andre leiligheter ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi. Beboerne må være spesielt årvåkne med hensyn til skader/lekkasjer fra bad og røropplegg. Det er den enkelte sameier som selv står ansvarlig for slike forhold.
Oppussing/reparasjon av bad og røropplegg må foretas av fagpersonell. Følgende forhold påpekes:

- Godkjent membran må legges i bunnen.
- Husk å lufte godt ut ved fukt på badet.
- Stak opp sluk og rør med jevne mellomrom.
- Badegulv uten godkjent membran, det vil si de opprinnelige badegulvene, må holdes tørre til enhver tid. Dusjing direkte på slike gulv må ikke forekomme.

Retningslinjer ved total rehabilitering våtrom
Når et våtrom skal total rehabiliteres, skal det byttes sluk og rør skal byttes helt fra hovedopplegg i sjakt. Det skal brukes sluk av samme art/materiell som i opplegget (DVS støpejern med syrefast jet kuplinger). Sluket skal være av type som har klemring-funksjon for Bane-membran.
Videre er dette et meldepliktig arbeid som skal søkes om i Oslo kommune sin Plan- og bygningsetat. Beboer dekker utgift til søknad og det forlanges 3'djepartskontroll av membranen for å få dette godkjent.
Seksjonseier er ansvarlig for å reparere tak til nabo under.
Sameiet dekker inntil kr 5.000,- for bytte til nytt sluk, mot fremleggelse av ferdigstillingsattest og kvittering fra godkjent VVS leverandør.

Dyrehold:
Det er tillatt å ha kjæledyr i sameiet. Dersom de sjenerer andre beboere eller er til sjenanse på annen måte, vil de på styrets anmodning bli fjernet. Båndtvangen for hunder skal overholdes. Hundemøkk skal plukkes opp av eier og tas med hjem. Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr, da dette kan trekke til seg rotter, etc.

Ro:
Det skal være ro i perioden kl. 23.00 til kl. 06.00. Fester utover natten kan arrangeres to ganger i året, utover dette i samråd med/varsling av naboene.
Bruk av vaskemaskiner og tørketrommel bør ikke gjøres i perioden mellom kl. 23.00 og kl 06.00

Boring, hamring og bruk av maskiner i forbindelse med oppussing og liknende bør ikke benyttes etter kl. 20.00, og aldri senere enn kl. 22.00. Ved oppussing som antas å medføre vesentlig støy skal naboene informeres på forhånd, for eksempel ved beskjed på oppslagstavle.

Helgefreden søn-, høytids- og helligdager skal overholdes, det vil si ro frem til kl. 13.00.
Ta hensyn til de andre beboerne, spesielt familier med små barn og andre som er ømfintlige overfor støy.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tonsenhagen 18 org. nr. 975 437 159

Vedtatt på årsmøte 01.04.2019
Endret i årsmøte 05.06.2020 og 30.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tonsenhagen 18. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, bnr. 140 i Oslo kommune.

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

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet til boligformål. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Revideres ved behov.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjkabinett og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) radiatorer, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, balkong- og inngangsdør til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, balkong- og inngangsdør til bolig.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Varamedlem trer da inn som fast styremedlem.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Bare fysiske personer kan velges inn i styret.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når 1/10-del av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene og husordensreglene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
d) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
e) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
f) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
g) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1076
SAMEIET TONSENHAGEN 18

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 18

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102b.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TONSENHAGEN 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Rng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1076 Årsregnskap 2024.pdf
2. Annen informasjon om sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stefan Ring

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

- Katharina Vassaas

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

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

- Styreleder: Stefan Ring, Anna Rogstads Vei 33
- Styremedlem: Berit Haugen, Anna Rogstads Vei 27
- Styremedlem: Katharina Vassaas, Anna Rogstads Vei 35
- Varamedlem: Tone Sandøy, Anna Rogstads Vei 27

Det har blitt avholdt 9 styremøter i sameiet i 2024.

Den største oppgaven for styret i 2024 har vært anskaffelse og oppfølging av entreprenør for fasadevask, malingsarbeid etc. Styret sendte forespørsel til 8 entreprenører, gjennomførte befaring med 5 entreprenører og mottok 4 tilbud. Basert på pris og kvalitet ble entreprenøren Buma AS valgt til å utføre jobben. Følgende vedlikeholdsarbeid ble utført:

- Fasadevask.
- Malingsarbeid (treverk ved inngangspartier, takutstikk og vindskier).
- Utskiftning av takrenner og nedløpsrør bak Anna Rogstads Vei 47 og 49.
- Utbedring av skadet murpuss på fasadene.
- Utbedring av et antall råtne takbord.
- Utbedring av nedkjørt vindski ved inngangspartiet til Anna Rogstads Vei 31.
- Utskiftning av et større antall sprukne taksteiner og et mindre antall sprukne mønesteiner.
- Maling under balkongene i første etasje ved Anna Rogstads Vei 47 og 49.

Vedlikeholdsarbeidet ble i hovedsak finansiert med oppsparte midler fra 2023, og styret har ellers i 2024 prioritert nedbetaling av gjeld for å gjøre sameiet i stand til kommende fornyelses- og vedlikeholdsarbeid.

Videre har styret i 2024 sørget for:

- At de to elbilladepunktene ved Anna Rogstads Vei 31, som i alt vesentlig ble etablert i 2023, har blitt idriftsatt og tatt i bruk.
- At 3 stk. kjellerdører til Anna Rogstads Vei 47 og 49 har blitt skiftet ut.
- At orienteringsplaner som muliggjør for redningstjenesten å raskt lokalisere en brann har blitt montert.
- At oppslagstavler i oppgangene har blitt skiftet ut.
- Organisering av dugnad i sameiet.
- Maling av utendørs trappevegger.
- Diverse hagearbeid.
- Oppfølging av og dialog med beboere, vaktmestertjenesten, sameiet Tonsenhagen/Rødberget (fellesstyret), Oslo kommune etc.

De større fornyelses- og vedlikeholdsbehov som styret anser har høyest prioritet i årene fremover og som det må settes av midler til er utskiftning eller rehabilitering av soilrør, utskiftning av sameiets del av varmeanlegget (varmtvannsberedere etc.) samt utskiftning av vinduer.

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.
Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 808.084,-.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 513.359,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnader fra januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TONSENHAGEN 18
ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 558 711	3 310 416	3 562 000	3 810 000
Ladeinntekter EL-bil		27 333	0	0	35 000
Andre inntekter	3	3	9 766	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 586 047**	**3 320 182**	**3 562 000**	**3 845 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-125 000
Avskrivninger	13	-18 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 949	-12 949	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-133 953	-127 388	-130 500	-137 000
Konsulenthonorar	7	-728	-33 151	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 161 893	-707 899	-2 100 000	-515 000
Forsikringer		-231 399	-212 316	-234 000	-281 000
Kommunale avgifter	9	-837 448	-715 574	-836 000	-920 000
Kostnader sameie		-315 264	-286 608	-301 000	-335 000
Energi/fyring		-52 114	-44 322	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 840	-193 840	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-234 909	-215 202	-220 300	-268 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 333 748**	**-2 686 169**	**-4 270 720**	**-2 936 500**
DRIFTSRESULTAT		**252 298**	**634 013**	**-708 720**	**908 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 786	38 172	0	10 000
Finanskostnader	12	-241 523	-234 308	-250 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-191 737**	**-196 136**	**-250 000**	**-190 000**
ÅRSRESULTAT		**60 561**	**437 877**	**-958 720**	**718 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		60 561	437 877		

SAMEIET TONSENHAGEN 18
ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	36 667	55 000
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 667**	**69 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 934	26 036
Forskuddsbetalte kostnader		7 264	0
Andre kortsiktige fordringer	15	5 115	0
Driftskonto OBOS-banken		394 492	908 813
Sparekonto OBOS-banken		573 475	876 441
SUM OMLØPSMIDLER		**982 280**	**1 811 290**
SUM EIENDELER		**1 032 947**	**1 880 290**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 049 294	-2 109 855
SUM EGENKAPITAL		**-2 049 294**	**-2 109 855**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 613 320	3 421 404
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 613 320**	**3 421 404**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 000	73 012
Leverandørgjeld		144 848	343 842
Påløpte renter		1 083	22 385
Påløpte avdrag		0	11 256
Energiavregning	18	231 990	118 148
Annen kortsiktig gjeld		0	98
SUM KORTSIKTIG GJELD		**468 921**	**568 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 032 947**	**1 880 290**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	607 136	625 940

Oslo, 23.04.2025
Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

John Anders Stefan Ring /s/ Katharina Vassaas /s/ Berit Haugen /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	3 388 968
Trappevask	169 743
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 558 711**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**3**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 949.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Buma AS	-858 122
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-858 122**
Drift/vedlikehold bygninger	-134 660
Drift/vedlikehold VVS	-25 509
Drift/vedlikehold elektro	-8 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 142
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 611
Kostnader dugnader	-8 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 161 893**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-596 072
Renovasjonsavgift	-241 376
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-837 448**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 025
Container	-21 465
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 421
Annet driftsmateriale	-11 727
Renhold ved firmaer	-168 395
Andre fremmede tjenester	-1 506
Trykksaker	-3 763
Andre kontorkostnader	-306
Porto	-225
Kontingenter	-18 130
Bankgebyr	-3 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-234 909**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	26 459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	747
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 580
SUM FINANSINNTEKTER	**49 786**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-241 452
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	**-241 523**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser		
Tilgang 2023	55 000	
Avskrevet i år	-18 333	
		36 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 667**

NOTE: 14
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: 80 Pålydende: kr 175 Balanseført verdi: kr. 14.000,-
Den samlede aksjekapital i selskapet har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 115
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 115**

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2017	-4 378 635	
Nedbetalt tidligere	957 231	
Nedbetalt i år	808 084	
		-2 613 320
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 613 320**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 209 600
Techem	50 184
Fjernvarme	927 426
SUM ENERGIAVREGNING	**-231 990**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. 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: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet Tonsenhagen 18 eier 8,404 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

«Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget» eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie".

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 18.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OO7BP-IGYH3-XW76M-2EM40-27EU5-TXCN2

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

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmester har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmester plikter iht. instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektrikerarbeid, er vaktmester uvedkommende.

Større vedlikehold og utbedringstiltak utført de siste årene

1989:	Ytre vedlikehold og etterisolering av vegger, stålbenkbeslag og balkonger, inkludert utskift av balkongbekledning.
1995:	Skiftet stigeledninger og øvrige elektriske anlegg i fellesarealene.
1999:	Asfaltering og oppretting av kantstein utenfor AR 25-27 og AR 37-39.
2003:	Montert rømningsstiger.
2004:	Rehabilitert samtlige oppganger.
2005/2006:	Det ble lagt nytt tak. Utbedring av skader på piper. Nye ventilasjonshetter, takrenner og nedløpsrør. Kontroll av samtlige balkonger. Vedlikehold og maling av vinduer utvendig. Fasadevask. Utbedring av pusskader på fasadene.
2006:	Nye utelamper langs AR 25-39.
2007:	Lagt ny asfalt fra AR 25-35 og frem til og med tørkestativene.
2008:	Gjeninstallert varmemålere.
2009:	Veggene i oppgangene ble malt. Nye ytterdører i AR 47 og 49. Satt opp snøfangere på alle tak og søppeloverbygg i AR 25-39.
2010:	Nye ytterdører i oppgangene i AR 25-39 med nytt nøkkelsystem. Nye porttelefoner.
2011:	Fasadene ble malt.
2018:	Installert brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger. Satt inn branndører i kjellere og på loft. Søppelsjaktene stengt.
2021/2022:	Oppgradering av trappeoppganger – utskiftning av vinduer, maling av vegger og rekkverk samt installasjon av ny belysning i samtlige oppganger. Utskiftning av linoleumsmatte i de tre oppganger som har dette.
2023:	Etablering av to elbilladepunkter ved AR 31. Maling av utendørs rekkverk.
2024:	Fasadevask, maling av treverk ved inngangspartier, under takutstikk og vindskier, samt maling av utendørs trappevegger. Utskiftning av tre kjellerdører til AR 47 og 49. Utskiftning av takrenner og nedløpsrør bak AR 47 og 49.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 1076 **Selskapsnavn:** SAMEIET TONSENHAGEN 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TONSENHAGEN 18

Organisasjonsnummer: 975437159
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102b.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Stefan Rng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått. Som protokollvitne ble Anne Ellingsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stefan Ring

Følgende stilte til valg:
Stefan Ring

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katharina Vassaas
Berit Haugen

Følgende stilte til valg:
Katharina Vassaas
Berit Haugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Sandøy

Følgende stilte til valg:
Tone Sandøy

Møtet hevet kl. 18.35

Protokollen signeres av

Stefan Ring /s/
møteleder/

Kine S. Arnestad /s/
protokollfører

Anne Ellingsen /s/
protokollvitne

RISIKOVURDERING/SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING SERVICEJOBBER

Garantidokument må oppbevares for kontroll

RØA ELEKTRISKE
Autorisert elektro - og teleinstallatør

Ordre:	***51822***	**Eier av anlegget:**	***Rune Solbu***	**Bruker av anlegget:**	***Rune Solbu***
Anleggsnavn:	***Anna Rogstads vei 27***	**Anleggsadresse:**	***Anna Rogstads vei 27***	**Postnr./Sted:**	***0592 OSLO***
Kontaktperson:	***Rune Solbu***				

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- [x] Nyanlegg
- [x] Utvidelse
- [x] Endring
- [x] Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Installasjon av komfyrvakt og teknisk uttak til komfyr. Rehabilitering av sikringsskap med overspenningsvern. Omtrekking av kabel tilhørende kurssikring for 2x soverom, kjøkken og stue. Levere og montere 6-veis stikkontakt ved plassering av TV. Tilkobling av nye lysdimmere, Plejd (kunde har skaffet disse selv). Tilkobling av lysskinne kjøkken (kunde har skaffet denne selv). Levere og montere 1x inf. stikk soverom 1, 1x inf. stikk soverom 2, 2x inf. stikk stue. Tilkobling av 5x inf. enkel stikk over benkeplate på vegg mot soverom.

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: *Ingen spesiell risiko, Overspenningsvern*	Kommentar: *Overspenningsvern installert.*

Sluttkontroll

- [x] Tilkoblinger korrekt utført
- [x] Funksjonsprøve utført
- [x] Visuell kontroll utført
- [x] Utstyr og Vern merket/innstilt
- [x] Kursfortegnelse oppdatert
- [x] Relevante opplysninger gitt kunde
- [x] Tilkoblet utstyr levert av kunde
- [x] Det er installert skjulte komponenter
- [ ] Det er laget oversikt
- [x] Opprydding/Rengjøring utførst
- [x] Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde

Målinger

- [x] Kontinuitet — Høyeste verdi: 0,32 Ohm
- [x] IK min — Sikring og kar: Verdi: A
- [x] Jordfeilbryter — [x] Måling utført — [x] Testknapp
  mA: 21,0 ms: 19,1
- [x] Isolasjonsmotstand — Verdi: 208Mohm Mohm

Kommentar:

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse i hht. forskrift/norm: NEK 400: 2022

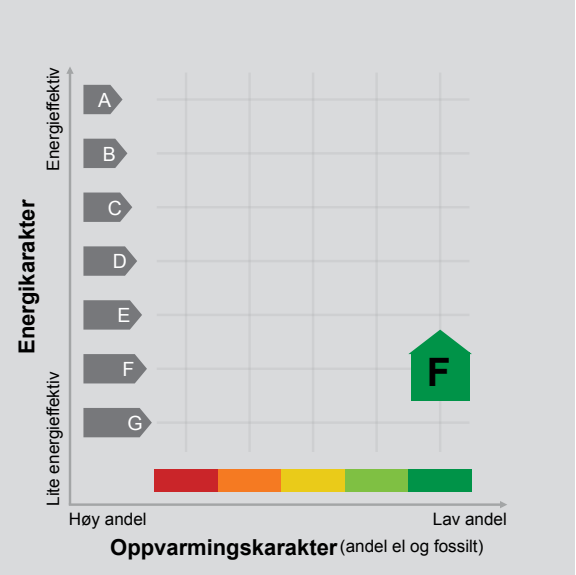
Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Sted: *Oslo*
Dato: *1/9/2025*
Autorisert Elektroinstallatør: *Røa Elektriske AS*
Ansvarlig montør:

A6279861-2F54-4AF5-9632-536FAFDD396B

ENERGIATTEST

Adresse	Anna Rogstads vei 27
Postnummer	0592
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207158
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-163482
Dato	02.09.2025



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 2 998 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 998 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Tiltak utendørs**
- **Luft kort og effektivt**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Storlien

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517286
19738/ STISTO

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.85 BNR. 140

Vi viser til bestilling av 20250818 for ANNA ROGSTADS VEI 27.

GNR. 85 BNR. 140

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.03.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8812 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

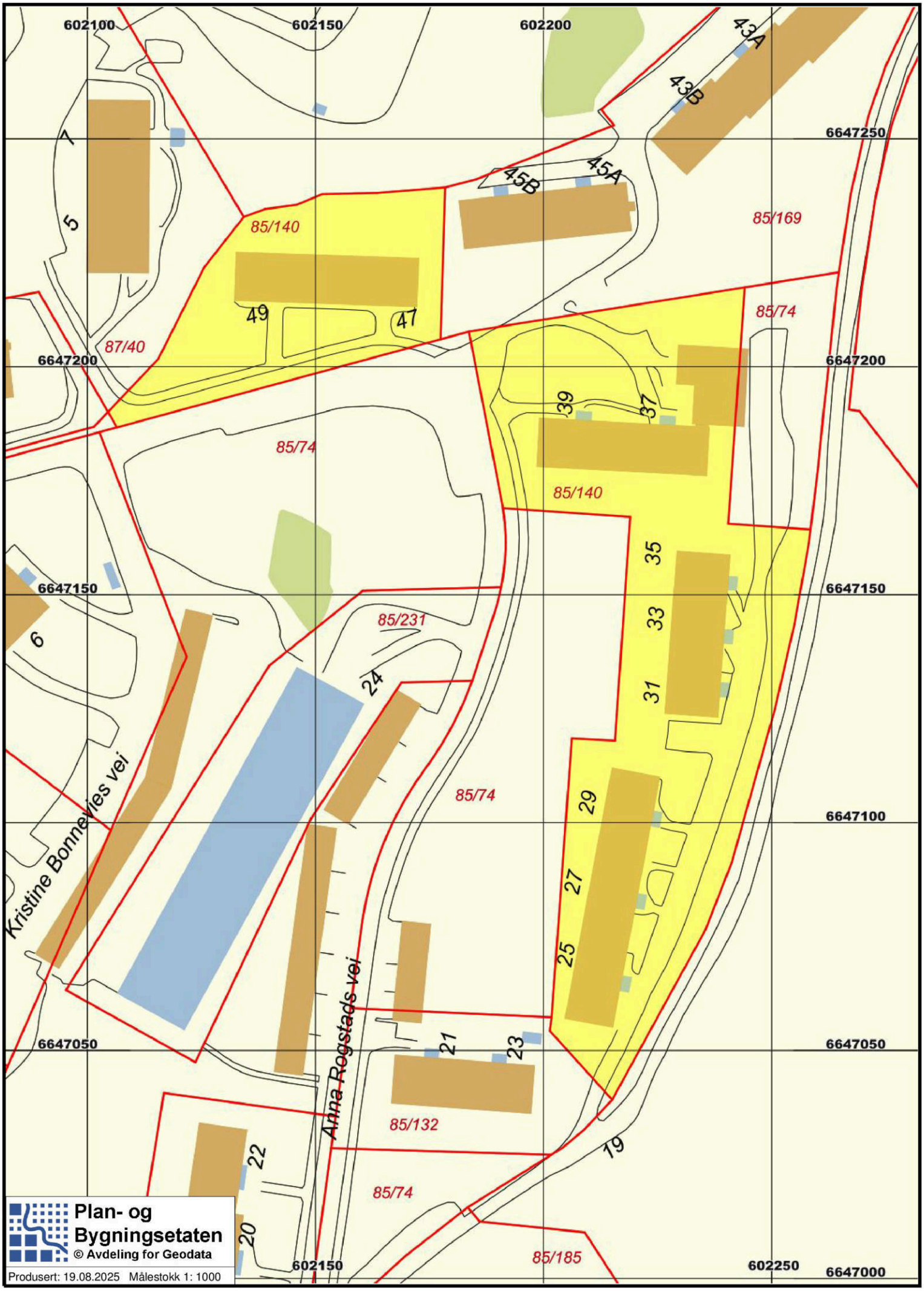
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

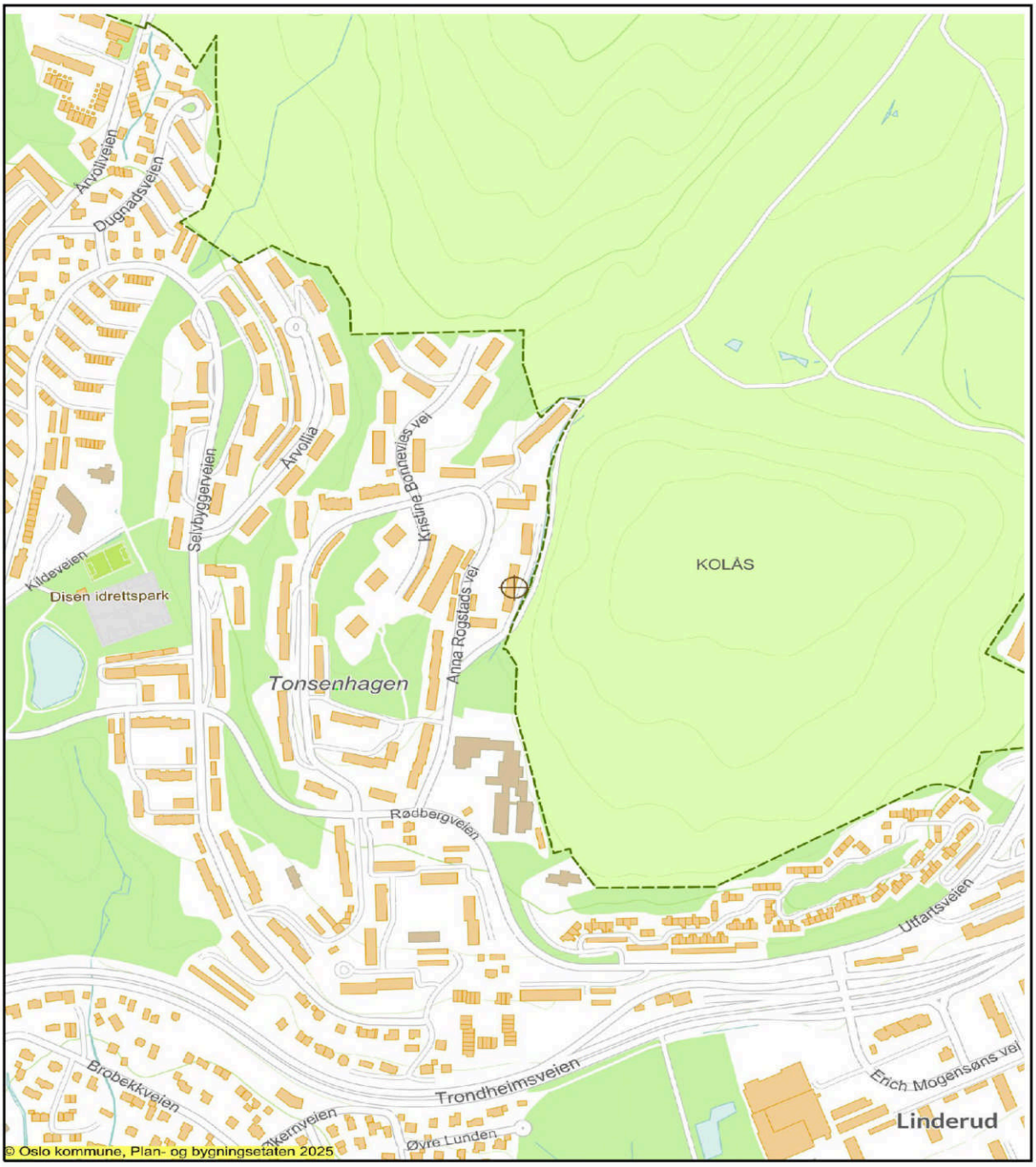

602100
602150
602200
602250
6647250
6647200
6647150
6647100
6647050
6647000
85/140
85/169
85/74
87/40
85/231
85/132
85/185
Kristine Bonnevies vei
Anna Rogstads vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.08.2025 Målestokk 1: 1000



Anna Rogstads vei 27 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.08.2025

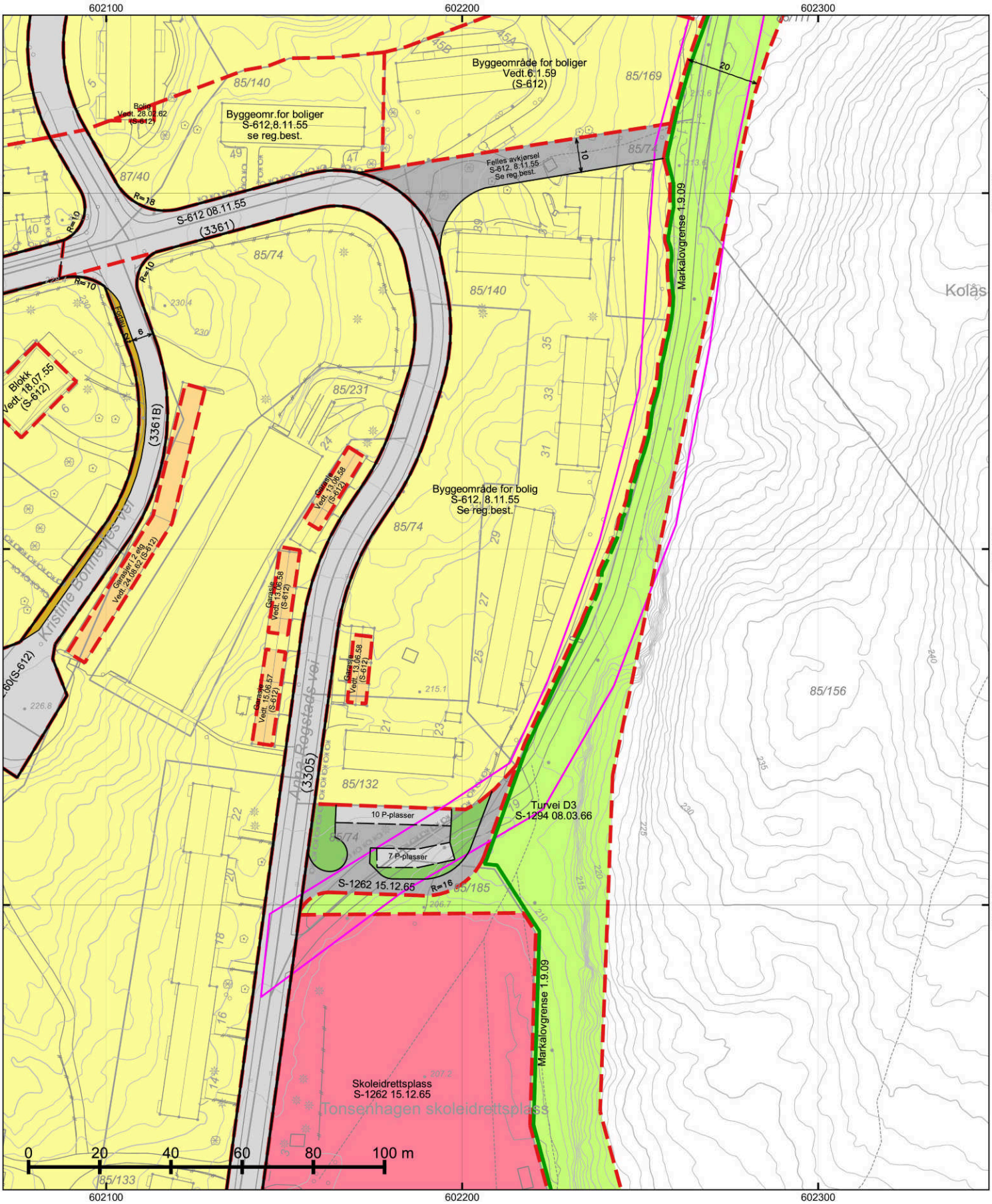
Oversiktskart

Adr.:	Anna Rogstads vei 27	Bydel :	BJERKE
Gnr bnr :	85 / 140	Skolekrets (2020/2021):	Tonsenhagen



Dato: 19.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

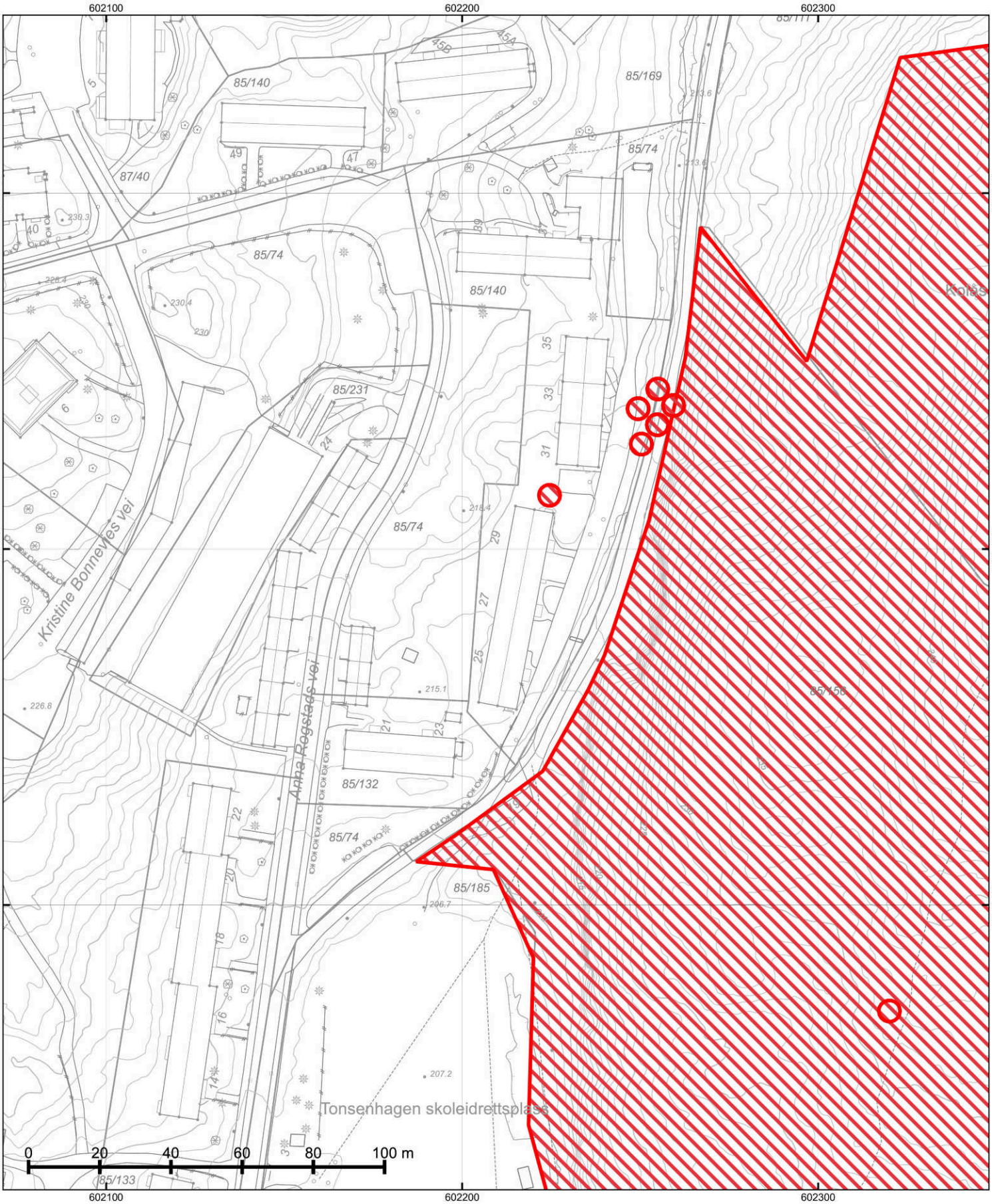
PlottID/Best.nr: 330250/ 86517286
Deres ref.: 19738/ STISTO
Adresse: ANNA ROGSTADS VEI 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 85/140

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

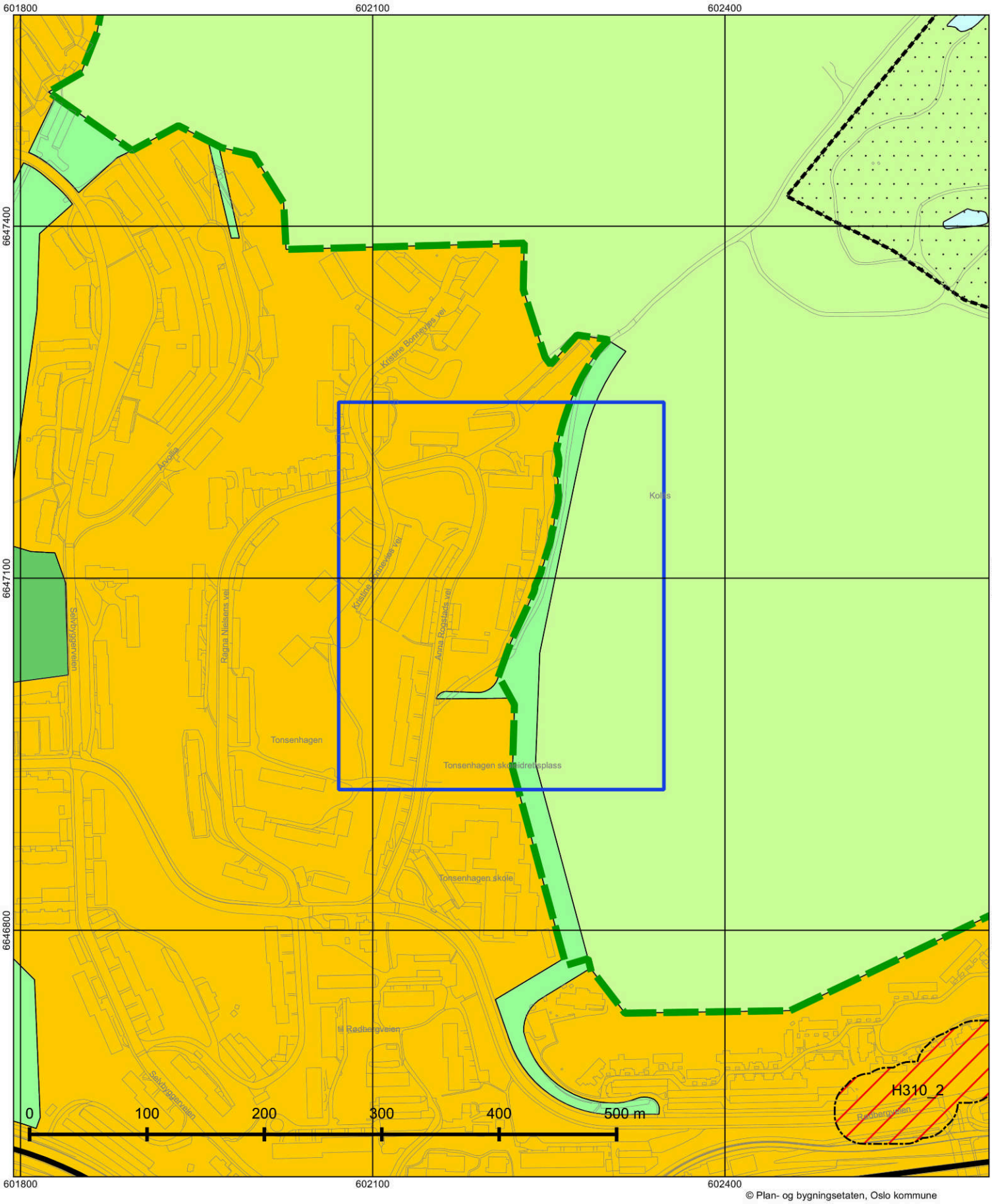
Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330250/ 86517286
Deres ref.: 19738/ STISTO
Adresse: ANNA ROGSTADS VEI 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 85/140

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330250/86517286
Deres ref.: 19738/ STISTO

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Arbeidssted: 85-143 (21-92-93) Gunn. Rds. Arbr. | Journalnr. | Tegn. nr.

Arbeiders art: Blokk. 25-27-29. | Innsendt 2/55

Tons. 1.

Bygningens art:

Byggherre: J. Serjeantsdd. Bjelkås.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Murm. Olaf Oswald. (637)

Ø 12/11 | A X | A

Byggetillatelse 28/11-56

Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL	Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr. 2772/54-55	Puss- og innredn.tillatelse	27-9-55		
Helseråd				26/3-55	Bet. 4/10-56	Brukstillatelse 30 6 58	X	B	Jordm.
Brannvesen				Dato	N.nr. 1925	Ferdigbes.	X	C 2/2-55	7/11-56.
V. & k. v.				26/1-57	Bet. 26/1-57	Frist mangler 10/12.58		D	
				Dato	N.nr.			E	
					Bet.			F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 6.4.59		G	
Gransking					Bet.	Pipeattest 26/4		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest ~~26/4-57~~		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest 4/7		J	
				Dato	N.nr.	Hageattest 4/7		K	
					Bet.	Ferdigattest 5.10.60		L	

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

Skatteetaten

Dato
20.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 85 Bnr 140 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Anna Rogstads vei 27, 0592 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 207 117
Som sekundærbolig:	kr 4 828 469

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1294

Reguleringsplan for del av turvei D-3 langs Kolesens vestside, fra sydgrensen av Tonsenhagen skole og ca. 550 meter nordover, Oslo kommune.

S-1294 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.03.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601273
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer:

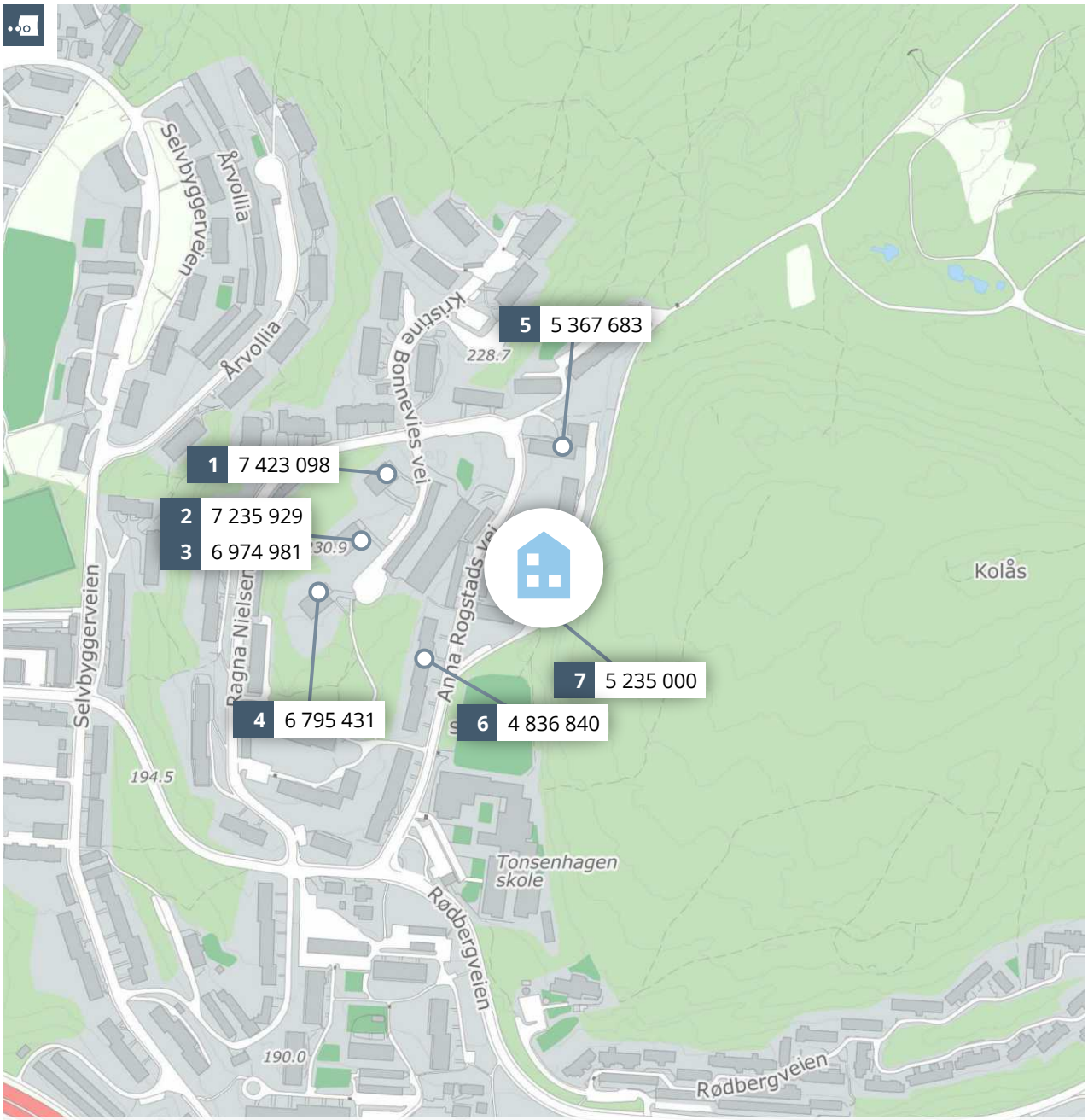
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



Meglers verdivurdering

ANNA ROGSTADS VEI 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 03.09.2025

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 27, 0592 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 85 BNR 140 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

4 830 000

30 000	4 860 000	72 537
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 316
Formue	20 909
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kristine Bonnevies vei 6 72 m² 1959 10. etg 2 sov	04.06.2025	6 290 000	**7 010 000**	413 098	7 423 098	**103 099**
2	Kristine Bonnevies vei 4 72 m² 1958 9. etg 2 sov	30.04.2025	5 980 000	**6 930 000**	305 929	7 235 929	**100 499**
3	Kristine Bonnevies vei 4 72 m² 1957 10. etg 2 sov	06.05.2025	6 180 000	**6 670 000**	304 981	6 974 981	**96 875**
4	Kristine Bonnevies vei 2 72 m² 1958 9. etg 2 sov	28.03.2025	6 280 000	**6 600 000**	195 431	6 795 431	**94 381**
5	Anna Rogstads vei 37 66 m² 1959 3. etg 2 sov	07.01.2025	4 980 000	**5 330 000**	37 683	5 367 683	**81 329**
6	Anna Rogstads vei 20 67 m² 1956 4. etg 2 sov	13.08.2025	4 800 000	**4 800 000**	36 840	4 836 840	**72 192**
7	Anna Rogstads vei 25 67 m² 1958 2. etg 2 sov	25.04.2025	5 100 000	**5 200 000**	35 000	5 235 000	**78 134**

Boligen ligger usjenert og tilbaketrukket, helt inntil store grøntarealer og markagrensa med umiddelbar tilgang på lysløype og turstier. Fra leiligheten er det 3-4 minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger, 31-bussen går hele døgnet. Tonsenhagen skole ligger like ved. I nabolaget finnes også dagligvarebutikk, kafé, flere barnehager og idrettsanlegg.

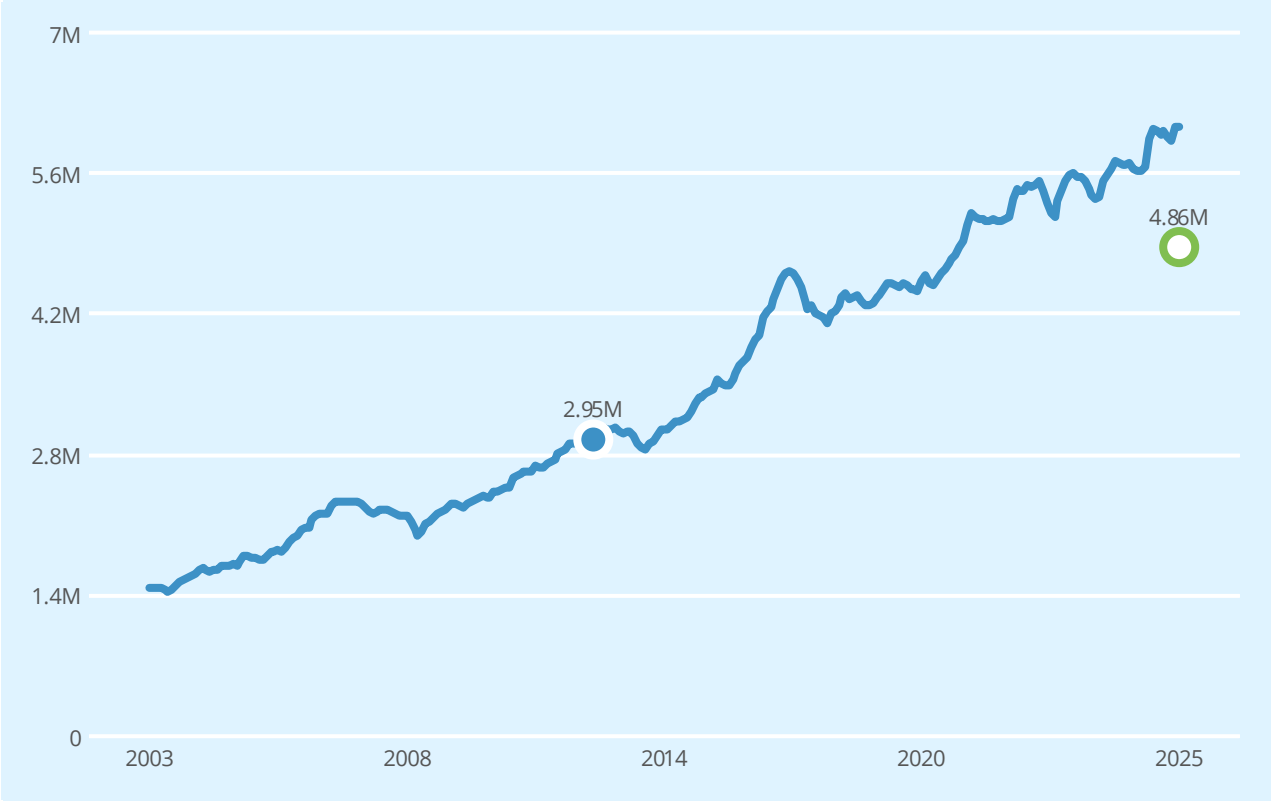
- Svært god arealutnyttelse, store vindusflater
- Vestvendt og solrik balkong
- Separat kjøkken som vender mot marka
- Eldre bad med behov for oppussing
- 2 romslige soverom
- 2 boder på totalt 9 kvm
- Gode parkeringsmuligheter rett utenfor blokka
- Mulighet for kjøp av garasjeplass ved bolig
- Oppvarming/varmtvann er inkl.
- Veldrevet sameie i et svært rolig nabolag

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2012	23.10.2012	26.11.2012	2 850 000	2 900 000	53 821	2 953 821	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boliog med behov for oppussing, og TG3 på bad

Leiligheter til salgs i TONSENHAGEN grunnkrets nå

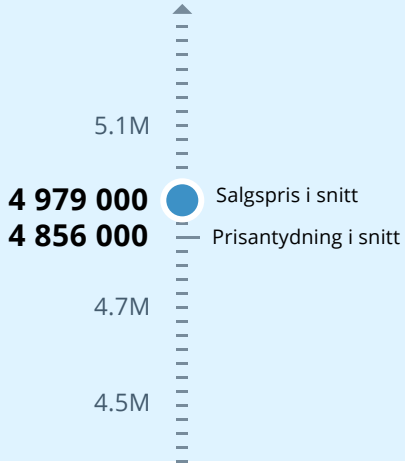
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

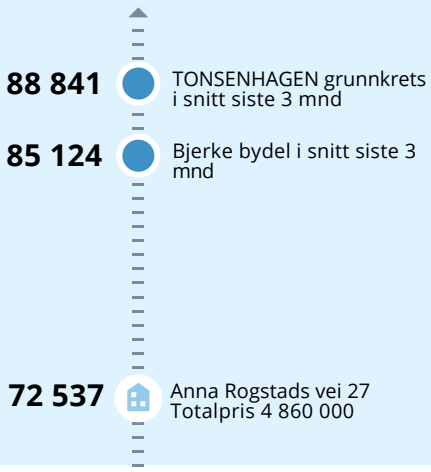
24
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 27, 0592 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 140, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251038

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.
