Tilstandsrapport

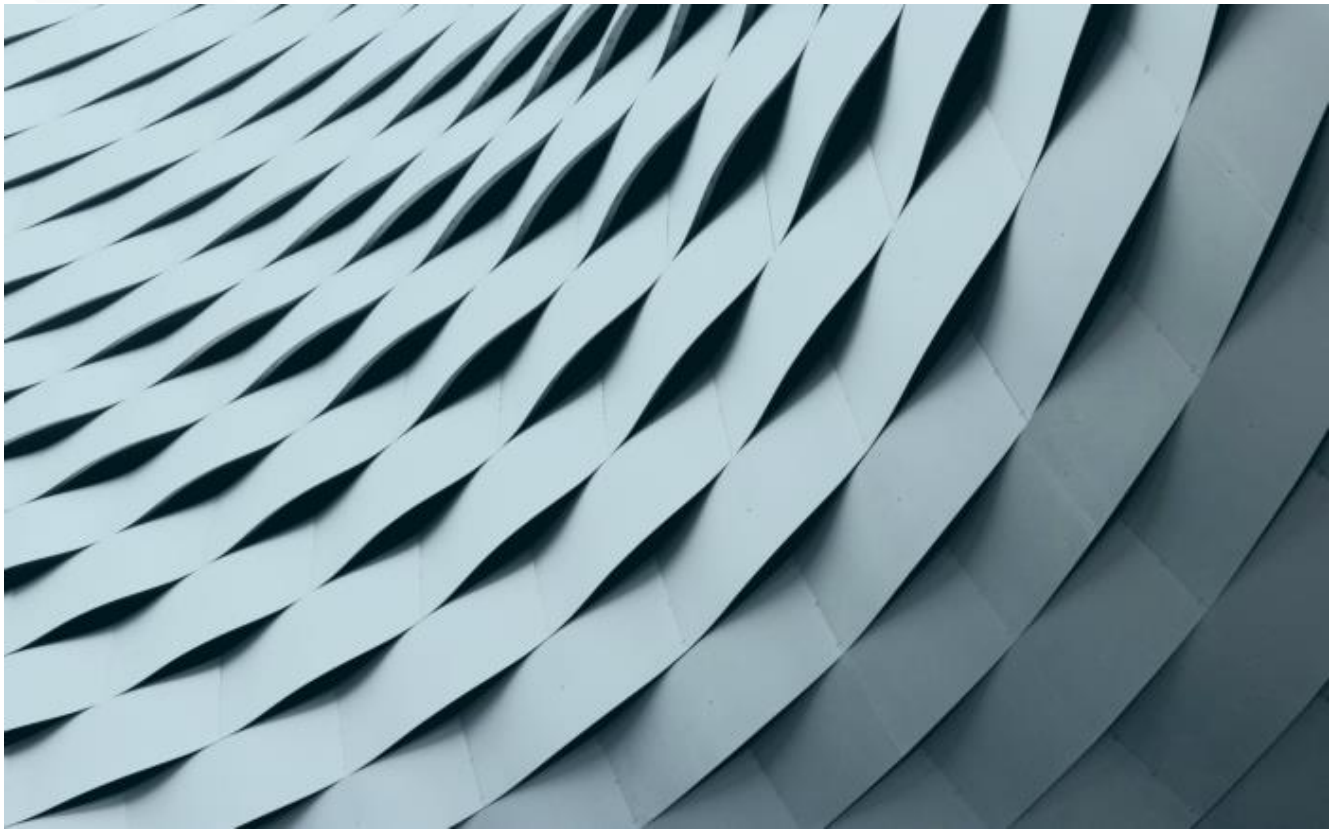
Traverveien 15, 0588 OSLO

OSLO kommune

gnr. 85, bnr. 107

Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3086 **Eiendomsverdi ref nr:** NI1749

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Årvoll i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1959.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Saltak, tekket med takpanner.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal internt på 67 m2.
Normal standard og romslig planløsning.
Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong.
Bod i kjeller og på loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Vestvendt balkong på 5 m2.
Tett rekkververk i stål med høyde på 106 cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast og metall.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

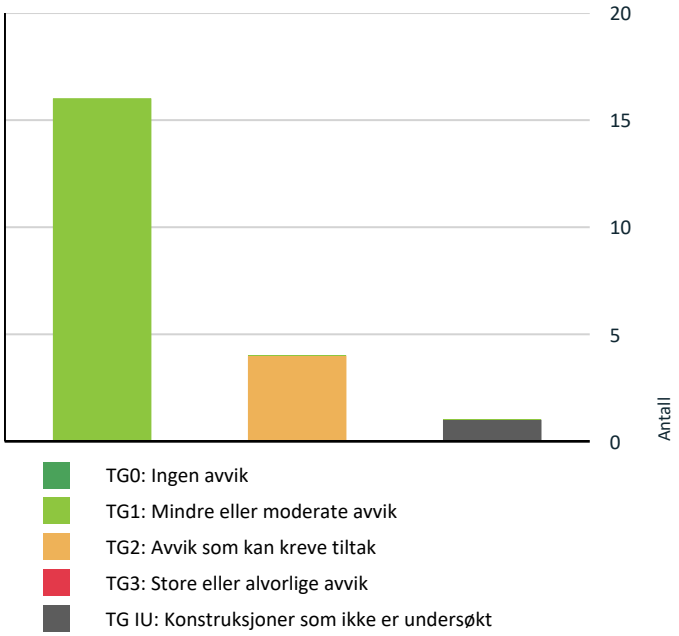
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

HT KRAFT AS
Heggelibakken 2
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 5 m2.
Tett rekkververk i stål med høyde på 106 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Laminat og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Det er fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist målt høydeforskjell på 38 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2 stk. sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert på membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.



Hjelpesluk i dusjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjgarnityr, dusjdører og servantseksjon er utskiftet i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og metall.

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

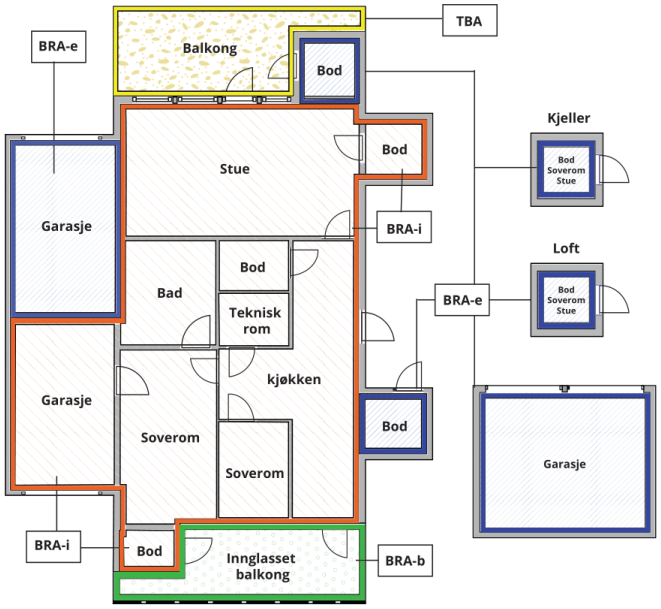
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	67			67	5		67
Loft						13	13
Kjeller		3		3			3
SUM	**67**	**3**			**5**	**13**	**83**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 249 cm.
Bad, 219 cm.
Bod i kjeller, 217 cm.
Bod på loft, skråtak opp til 210 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2025 er:
- Vinduer og ytterdører utskiftet.

I 2026 er:
- Alle overflater renovert/utskiftet.
- Nytt kjøkken oppført.
- Servantseksjon og dusjdører og ganrityr på bad er utskiftet.
- Elanlegget oppgradert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	107		0	33116.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Traverveien 15

Hjemmelshaver
Tonsenjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/TONSENJORDET BORETTSLAG	948538873	H0301		Haraldsen Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Årvoll i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 33.116,1 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Borettslag:
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fakturarer på utførte arbeider	22.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	
2	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Traverveien 15, 0588 OSLO

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Traverveien 15	Traverveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

25. jan. 2026, overtok boligen 12.feb 2026.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Haraldsen, Marius

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørarbeid: Montering av ny innredning som omfatter servantskap, blandebatteri og dusjvegger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grens Rør & Servicetjenester AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektro: Nye downlights og montering av vegglampe.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer, balkongdør og inngangsdør i 2025 utført i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av det elektriske anlegget. Opplysninger fra samsvarserklæring: Sikringsskap : Skiftet ut gamle automat sikringer med jordfeil-automater, skiftet gamle hovedsikringer og satt opp nytt overspenningsvern. Bad : Skiftet ut gamle halogen spottere med led, og skiftet gammel dimmer til led dimmer samt montering av vegglampe. Lagt opp skjult anlegg til stikkontakt og til lyspunkt med Plejd styring Mellomgang: Plejd styring i takpunkt Kjøkken: Monterte stikkontakt til kjøleskap, stikkontakt til forbruk og stekeovn, komfyrvakt og stikkontakt til oppvaskmaskin. Soverom 1 : Byttet ut bryter og stikkontakt Soverom 2: Byttet bryter og stikkontakt Stue: Montering taklampe med Plejd styring og stikkontakter Entre: Montering av taklampe Kjøkken: Stikkontakt med Plejd styring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikerern AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling oppvaskmaskin, blandebatteri samt avløp til vask. Montering av lekkasjevarsler.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grens Rør & Servicetjenester AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekker kan oppstå på grunn av skjevheter i boligen. Boligen innehar skjevheter / store skjevheter som omfatter gulv, vegger og tak. Videre kan dette medføre at dører tidvis subber mot karm.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Arbeider med dokumentasjon utover det nevnte i 2026: Nytt laminatgulv, fliser i entré og over kjøkkenbenk. Sparkling og maling av samtlige overflater vegger og himlinger. Arbeider utført av Kollen Malerpartner AS, gulv 3B Bygg og Eiendom AS og S/M BYGG OG FLIS MELIQI. Øvrige arbeider uten dokumentasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marius Haraldsen	**2026-07-22**

Identification

Marius Haraldsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2356
TONSENJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TONSENJORDET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Tonsen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjennelse av forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Honorar - Valgkomite
9. Ladeplass El-Bil og MC/Mopedparkering
10. Planting av hekk
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TONSENJORDET BORETTSLAG

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

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjennelse av forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere

- sette strek for nye forslag

- øke antall innlegg

- endre taletiden

- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet

aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av de årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er godkjent.

Forslag til vedtak
Forretningsorden godkjennes

Sak 6
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 400.

Fordeling:

Byggekomite: kr 131 000 (var i fjor 99 000)
Styrehonorar: kr 479 000 (var i fjor 470 000)
Ekstraordinært honorar ifbm brann i Traverveien 18/20: kr 38 400

Ekstraordinært honorar ifbm brannen i Traverveien 18/20 ses i sammenheng med betydelig møtevirksomhet og befaringer på dagtid. Dette er å anse som kompensasjon for tapt arbeidsinntekt.

Økning i honorar til byggekomite ses i sammenheng med at majoriteten av rehabiliteringen foregikk gjennom 2025 og inn i 2026. Også her har tilnærmet all aktivitet skjedd på dagtid, noe som har medført behov for å avspassere mange timer fra ordinær jobb ukentlig.

Honorar til byggekomite må ses på som en kostnad som er en del av prosjektet. Betydelig innsats fra byggekomite har bidratt til redusert antall timer for Utne Prosjekt.

Totalt honorar i fjor var på kr 569 700,- Årets økning ses i hovedsak i sammenheng med økt arbeidsbelastning knyttet pågående rehabilitering og oppfølging i etterkant av brannen.

Styrets innstilling

Styret godtgjøres ihht forslag med kr 648 400.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 648 400

Sak 8

Honorar - Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås et honorar på kr 2 500 til hvert medlem av valgkomiteen.

Styrets innstilling

Valgkomite mottar honorar på totalt kr 7 500.

Forslag til vedtak

Valgkomite mottar honorar på totalt kr 7 500.

Sak 9

Ladeplass El-Bil og MC/Mopedparkering

Forslag fremmet av:
Christin Haagensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Felles ladeplasser for elbil
I dag er ladeplassene knyttet til faste parkeringsplasser. Jeg vil foreslå at noen av disse i stedet gjøres om til felles ladeplasser som kan benyttes av alle beboere etter prinsippet «førstemann til mølla». Brukeren betaler naturligvis for strømmen som benyttes.

Det kunne for eksempel gjelde en andel av plassene (f.eks. halvparten, en tredjedel eller et mindre antall). Mange andre borettslag har lignende ordninger som fungerer godt, fordi det gir flere beboere mulighet til å lade ved behov. Dette kan også ses i sammenheng med at installasjonen av ladeanlegget er finansiert gjennom felleskostnadene. For å sikre god flyt kan det eventuelt innføres en makstid på for eksempel 24 timer per lading.

2. MC-/mopedparkering
Jeg vil også foreslå at det opprettes et eget område for parkering av motorsykler og mopeder. I dag finnes det ikke en dedikert løsning for dette, og derfor må noen forsøke å parkere både bil og MC på samme parkeringsplass dersom størrelsen tillater det.

Dette er imidlertid ikke mulig for alle. Alternativet blir da å parkere utenfor blokken, hvor det ofte også står sykler parkert. Et eget, avgrenset område for MC/moped kunne derfor vært en praktisk løsning, særlig siden slike kjøretøy tar relativt liten plass.

Styrets innstilling
Styret er fult enige i at situasjonen rundt lading av el-bil i borettslaget er for dårlig slik det er per i dag. Antallet el-biler har økt betydelig de siste årene og infrastrukturen i borettslaget per nå er ikke tilpasset dette. Da styret skal jobbe med mulige løsninger på dagens garasjeplasser (jf. fjorårets vedtak) vil vi også se på om noe av dette arealet kan benyttes til felles ladeplasser. Man må da se på kapasitet i strømnettet, samt se på løsning for finansiering og bruk av disse plassene. Vi vil også undersøke avtaler med p-selskap da dette vil måtte bli plasser som har en begrenset brukstid. Parkering til motorsykkel/MC vil også ses på i denne sammenhengen. Da forslaget mangler konkret forslag til vedtak er styrets innstilling at vi jobber med å finne løsninger for felles ladeplasser, da særlig sett i sammenheng med alternativ bruk av dagens garasjer.

Forslag til vedtak
Styret jobber med å finne løsning til felles ladeplasser, samt egnet parkering for MC/Moped.

Sak 10

Planting av hekk

Forslag fremmet av:
Martine Dahlstrøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg bor i Traverveien 23 og er glad i å benytte meg av uteområdene foran blokken. Disse ligger tett inntil turveien hvor det er mye trafikk av både syklende og gående. Det er kun et veldig lite område, akkurat rundt sittegruppen, som har hekk. Dersom sittegruppen er opptatt har man ingen skjerming hvis man ønsker å sitte ute et annet sted. Ved å plante hekk videre oppover og nedover langs med turveien kan vi begrense noe innsyn og gjøre det hyggeligere og mer attraktivt å benytte seg av uteområdet. Det kan i tillegg begrense innsyn inn til enkelte leiligheter, spesielt nå som det er satt opp flere benket rett ved turveien som er vendt inn mot blokkene..

Forslag:

Plante hekk som krever lite vedlikehold i områder merket med rødt i vedlagt bilde.

Forslag til type hekk:

1. Tuja. vintergrønn så den ser fin og frisk ut hele året. Tett og gir god skjerming. enkel å forme og holde velstelt. Finnes typer som ikke blir så høye.

2. Syrin. God skjerming. Flotte farger under blomstringen. Krever relativt lite stell. Kan holdes lav.

3. Alperips. blir 1-2m høy. Lettstelt. Tett og er robust.

Jeg ser for meg at vedlikehold av hekken kan være en del av dugnad.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til forslaget da dette vil være et tiltak som relativt få beboere vil ha noen glede av, samt at kostnaden ved å legge hekk slik det er tiltenkt i forslaget blir høy. Per nå ønsker styret å prioritere midler til alternative løsninger på dagens garasjer, samt øvrig nødvendig vedlikehold.
Som nevnt i årsmeldingen tas det sikte på å få satt opp nye gjerder på noen av strekningene hvor gjerdet ble fjernet i forbindelse med arbeid på turveiene rundt i borettslaget. Dette vil forhåpentligvis bidra til et tydeligere skille mot turveien.

Forslag til vedtak
Plante hekk som krever lite vedlikehold i områder merket med rødt i vedlagt bilde.

Vedlegg
2. download.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Sveen

  Henning Sveen ønsker gjenvalg som styreleder og viser til seks års botid i borettslaget og flere års styreerfaring, hvorav de siste to som styreleder. Han trives i rollen og opplever god kontroll på drifts- og henvendelsessaker. Han sitter i byggekomiteen og har fulgt rehabiliteringen det siste året, og ønsker å fortsette oppfølgingen av både dette prosjektet og arbeidet i Traverveien 18/20.
  Til daglig jobber han som revisor med særlig kompetanse innen borettslag og sameier, og han har også styreverv i to andre sameier. Han mener erfaringen og kapasiteten hans kommer borettslaget til gode, og håper derfor å fortsette som styreleder.

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

- Glenn Norli Jørgensen

  Glenn Norli Jørgensen ønsker gjenvalg og har fungert som driftsansvarlig i styret, med ansvar for kontakt med vaktmester utenom arbeidstid, og har vært aktiv i byggekomiteen og rehabiliteringen av brannblokken. Yrkesmessig jobber jeg som selger i VVS bransjen og har tidligere vært prosjektleder i byggebransjen. I tillegg har han erfaring fra flere styreverv i idrettslag og barnehage. Jørgensen ønsker å stille til gjenvalg fordi han er motivert for å fortsette arbeidet for beboerne i borettslaget og fordi han gjerne vil bidra til å fullføre rehabiliteringsprosjektene.
- Torbjørn Borgen

  Torbjørn Borgen ønsker å bidra positivt i borettslaget og stiller som kandidat til styret. Han har bodd i borettslaget siden 1998, og tilbyr i dag hjelp til mindre prosjekter og støtte til vaktmester ved behov. Etter ordinær jobbslutt i 2022 har han arbeidet med tilstandsvurderinger og overføring av prestegårder fra Opplysningsvesenets fond til Den norske kirke. Før dette var han i 20 år eiendomsansvarlig for rundt 100 kirkeeiendommer i Oslo, inkludert 67 kirker. Han har også tidligere hatt ansvar for rehabilitering av kommunens boligmasse på ca. 15000 leiligheter. Borgen er utdannet bygningsingeniør med spesialkompetanse innen miljørettet helsevern og bolighygiene, og sitter i dag i styret i flere stiftelser.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Myhren
- Anne Marte Ljosland
- Ina Brekke

Vedlegg

1. Årsrapport - valgkomiteen.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Rehabiliteringsprosjektet

Styrets arbeid det siste året har i stor grad vært preget av det pågående rehabiliteringsprosjektet i borettslaget. Prosjektet er nå i all hovedsak ferdigstilt. Det gjenstår enkelte utvendige arbeider, samt oppfølging av reklamasjoner overfor entreprenør. Byggekomiteen har hatt et godt samarbeid med Joakim Utne fra Utne Prosjekt gjennom prosjektperioden.
Vi har i forbindelse med rehabiliteringen montert nye hageslanger på utsiden av samtlige blokker, samt at det vil komme nye søppelkasser med lokk til flere av blokkene i løpet av 2025.

Brann i Traverveien 18/20

Underveis i rehabiliteringen oppstod det brann på loftet i Traverveien 18/20. Dette har medført at borettslaget parallelt med rehabiliteringsprosjektet også har måttet følge opp et omfattende arbeid knyttet til skadene etter brannen. Arbeidene med taket og utbedring av skadene i de berørte leilighetene i tredje etasje skal etter planen ferdigstilles innen sommeren 2026. Styret har deltatt løpende på befaringer og møter i forbindelse med sanering og gjenoppbygging av tak og skadede leiligheter.

Årsaken til brannen er fortsatt ikke avklart. Borettslagets forsikringsselskap arbeider med saken, blant annet knyttet til avklaring av eventuelt ansvar for brannen.

Oppgradering av lekeplasser

Det har også blitt gjennomført oppgraderinger på lekeplassene i borettslaget. Noe av utstyret er oppgradert, og avvik som ble avdekket i lekeplasskontrollen er rettet opp. Per i dag skal det ikke være registrerte avvik på lekeplassene.

Gjerde langs turveiene

I forbindelse med arbeider på turveiene rundt borettslaget ble det besluttet å rive det gamle gjerdet. Tilstanden på gjerdet var svært dårlig. Styret tar sikte på å erstatte deler av gjerdet i løpet av sommeren. Rivningen kunne gjennomføres til en betydelig lavere kostnad ved at entreprenøren som arbeidet for Oslo kommune i området også utførte dette arbeidet.

Brannvernkontroll

Det er også gjennomført brannvernrunder i leilighetene i samarbeid med Norsk Brannvern. Dette er kontroller styret tar sikte på å gjennomføre omtrent hvert andre år for å sikre at alle leiligheter har tilstrekkelig antall røykvarslere og fungerende slukkeutstyr. I tillegg er det montert røykvarslere på loftene som er koblet til røykvarslerne i oppgangene.

Fjernvarmeanlegget

Fjernvarmeanlegget har i hovedsak fungert godt gjennom vinteren, og det har ikke vært registrert lekkasjer. Det har imidlertid vært en vedvarende ulyd fra anlegget, særlig i fyrhuset og i tilknyttet blokk. Celsio arbeider sammen med rørlegger for å feilsøke og forsøke å rette opp problemet. Det er også bestilt en ny reservepumpe til fjernvarmeanlegget. Hovedpumpen ble byttet i fjor.

Garasjeanlegget

Siden mye av styrets arbeid det siste året har vært knyttet til rehabiliteringen og oppfølgingen etter brannen, har det vært begrenset fremdrift i arbeidet med planene om rivning av garasjene og videre bruk av dette arealet. Styret har fått tillatelse fra Byantikvaren til å rive eksisterende garasjer, men det må også søkes til

Plan- og bygningsetaten. Det er også gjort undersøkelser på hva selve rivningen av garasjene vil koste. Styret tar sikte på å arbeide videre med dette i kommende styreperiode.

Parkeringsplasser ved barnehagen

Styret har også mottatt en henvendelse fra Oslo kommune knyttet til parkeringsplassene ved barnehagen. Parkeringsplassene langs gjerdet ved barnehagen ligger i utgangspunktet på kommunens tomt. I forbindelse med at kommunen arbeider med salg av barnehagen, har de tatt kontakt med borettslaget for å avklare om det foreligger avtaler knyttet til disse plassene.

Styret har funnet protokoller fra både 1960- og 1980-tallet som viser at kommunen den gang var positiv til at borettslaget kunne etablere parkeringsplasser der. Det er foreløpig usikkert hvordan saken vil utvikle seg videre. Ved behov vil styret søke juridisk bistand. Styret vil gjøre sitt ytterste for å bevare disse parkeringsplassene, da parkeringsplasser er en knapp ressurs i borettslaget.

Vannmålere

Høsten 2025 ble det installert vannmåler i Traverveien 42/44. Denne har nå målt forbruket i første kvartal. Foreløpige målinger indikerer at det kan være betydelige besparelser ved å installere vannmålere i alle blokker, ettersom det stipulerte forbruket som benyttes i dag ser ut til å være vesentlig høyere enn det faktiske forbruket.

Styret vil se nærmere på dette fremover, blant annet fordi avgiften for abonnenter med vannmåler har økt betydelig det siste året.

Radiatorer og teknisk vedlikehold

Styret la også ut informasjon på Vibbo hvor beboere med radiatorer uten fungerende termostat ble bedt om å melde fra. Tilbakemeldingene tyder på at et betydelig antall leiligheter har behov for vedlikehold av radiatorene. Dette er en sak styret vil arbeide videre med i kommende styreperiode, da tiltakene kan innebære både betydelige kostnader og behov for grundig planlegging.

I flere av blokkene finnes det også varmtvannsberedere som styret følger opp, da det etter hvert vil være behov for utskiftninger også av disse.

Avslutning

Styret vil til slutt takke alle beboere for godt samarbeid og forståelse gjennom rehabiliteringsprosjektet. Styret håper at borettslaget nå kan gå inn i en periode med færre større arbeider og mindre anleggstrafikk i området.

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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 795 300.

Budsjett 2026

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endringer som er foretatt på felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Tonsenjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tonsenjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslagets 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.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr. 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

ALPHA REVISJON AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr.
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

TONSENJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948538873, KLIENTNR. 2356

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 302 343**	**-147 328**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-86 547 230	-2 709 694
Tilbakeføring av avskrivning	15	75 876	103 999
Tillegg for nye langsiktige lån	18	105 596 698	6 888 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-18 554 006	-6 257 123
Innsk. øremerk. bankkto		-78 381	0
Uttak. øremerk. bankkto		0	3 424 189
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**492 957**	**1 449 670**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 795 301**	**1 302 342**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 505 429	3 363 170
Kortsiktig gjeld		-3 710 129	-2 060 828
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 795 301**	**1 302 342**

TONSENJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948538873, KLIENTNR. 2356

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostna	2	18 629 954	18 967 744	16 896 000	21 000 000
Garasjer	9	5 320	0	0	0
Ladeinntekter elbil		54 953	56 563	180 000	70 000
Andre inntekter	3	2 011 957	221 176	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 702 183**	**19 245 482**	**17 426 000**	**21 420 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 105 904	-1 064 005	-1 084 000	-1 084 000
Styrehonorar	5	-569 700	-431 350	-550 000	-600 000
Avskrivninger	15	-75 876	-103 999	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-17 625	-16 750	-22 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-314 625	-302 525	-320 000	-334 400
Konsulenthonorar		-771 778	-323 433	-209 000	-209 000
Drift og vedlikehold	7	-91 094 249	-7 506 916	-81 166 000	-3 051 000
Forsikringer		-300 936	-859 510	-987 996	-1 106 556
Kommunale avgifter	8	-3 290 459	-3 005 994	-3 412 000	-3 578 410
Energi/fyring	10	-4 460 083	-4 961 006	-5 000 000	-4 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-587 098	-658 368	-676 000	-696 280
Andre driftskostnader	11	-1 312 416	-1 751 767	-712 000	-735 090
SUM DRIFTSKOST.		**-103 900 750**	**-20 985 623**	**-94 263 996**	**-15 887 736**
DRIFTSRESULTAT		**-83 198 567**	**-1 740 141**	**-76 837 996**	**5 532 264**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	161 454	122 975	51 000	51 000
Finanskostnader	13	-3 510 117	-1 092 527	-600 000	-5 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTI		**-3 348 663**	**-969 553**	**-549 000**	**-4 949 000**
ÅRSRESULTAT		**-86 547 230**	**-2 709 694**	**-77 386 996**	**583 264**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-1 904 409
Udekket tap:	-86 547 230	-805 285

TONSENJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948538873, KLIENTNR. 2356

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 169 684	14 169 684
Tomt		1 561 750	1 561 750
Andre varige driftsmidler	15	99 812	175 689
Øremerkede bankinnskudd		2 171 736	2 093 355
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 002 982**	**18 000 478**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		55 456	112 652
Forskuddsbetalte kostnader		699	7 822
Andre kortsiktige fordringer	16	9 028	108 133
Driftskonto OBOS-banken		5 365 709	1 561 145
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 614	30 939
Sparekonto OBOS-banken		51 923	1 542 480
SUM OMLØPSMIDLER		**5 505 429**	**3 363 170**
SUM EIENDELER		**23 508 412**	**21 363 648**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		26 000	26 000
Udekket tap	17	-87 352 515	-805 285
SUM EGENKAPITAL		**-87 326 515**	**-779 285**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	105 596 698	18 554 006
Borettsinnskudd	19	1 528 100	1 528 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**107 124 798**	**20 082 106**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		122 221	88 073
Leverandørgjeld		3 362 919	1 729 509
Skyldige offentlige avgifter	20	54 090	62 349
Påløpte renter		28 294	74 106
Påløpte avdrag		0	16 170
Annen kortsiktig gjeld	21	142 606	90 620
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 710 129**	**2 060 828**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 508 412**	**21 363 648**
Pantstillelse	22	111 528 100	50 533 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2026
Styret i Tonsenjordet Borettslag

Henning Sveen	Sissel Marie Elvebakk	Glenn Norli Jørgensen
Lars Jakob Paulsen	Christian Hunstad	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Nedbetaling av lån knyttet til bad	78 000
Tilgodebeløp	-200 960
Diverse 4	-17 625
Felleskostnader	13 971 880
Garasje	64 960
P-plass ladepunkt	338 425
Tv og internett, inkl. kapasitet 50 Mbps	654 780
Lån/Renter	3 137 505
P-plass	336 832
Leie/felleskostnader tidl.år	6 158
Vedlikeholdsfond	260 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 629 954**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vipps innbetalinger	29 917
Tilgodebeløp	-785
Leie av areal	7 694

Forsinkelsesrenter	6 141
Kapitalinnkalling	1 964 063
Andre inntekter - Ta betalt	4 927
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 011 957**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-661 786
Overtid	-105 344
Påløpte feriepenger	-92 056
Arbeidsgiveravgift	-205 444
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 267
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-19 049
O/U premie	-758
Yrkesskadeforsikring	-4 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 105 904**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-569 700
SUM STYREHONORAR	**-569 700**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-3 250
OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	-87 582 086
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-87 585 336**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 465 124
Drift/vedlikehold VVS	-1 065 317
Drift/vedlikehold elektro	-265 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-402 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-233 808
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 204
Egenandel forsikring	-54 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-91 094 249**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 415 864

Renovasjonsgebyr	-874 596
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 290 459**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	5 320
SUM GARASJER	**5 320**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-463 358
Fjernvarme	-3 996 725
SUM ENERGI / FYRING	**-4 460 083**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 386
Container	-69 518
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 559
Annen leiekostnad	-39 867
Annet driftsmateriale	-100 249
Renhold ved firmaer	-921 060
Andre driftskostnader	-61 640
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-35 873
Telefon, annet	-7 202
Drivstoff	-12 358
Vedlikehold biler/maskiner	-16 139
Bilgodtgjørelse	-1 523
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-384
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 825
Bank- og kortgebyr	-5 795
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-9 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 312 416**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 189
Andre renteinntekter	3 127
SUM FINANSINNTEKTER	**161 454**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-26 715
Pantegjeldsrenter	-15 665
Pantegjeldsrenter	-3 467 737
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 510 117**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	13 607 184
Påkostninger	562 500
SUM BYGNINGER	**14 169 684**

Gnr.85/bnr.107
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr 1.		
Tilgang 2016	246 250	
Avskrevet tidligere	-209 312	
Avskrevet i år	-24 625	
		12 313
Ladestasjon for El-bil nr. 2		
Tilgang 2021	300 000	
Avskrevet tidligere	-180 000	
Avskrevet i år	-45 000	
		75 000
Ladestasjon for El-bil		
Tilgang 2021	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	31 250	
Avskrevet tidligere	-12 500	
Avskrevet i år	-6 250	
		12 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**99 812**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-75 876**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 028
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 028**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 31 år., avdragsfritt frem til 01.12.26

Opprinnelig 2025	-105 596 698	
		-105 596 698
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-105 596 698**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag: 30.01.2027 Potensiell endring i 01.jan.27
1, 2, 3, 4, 5, 6	500
7, 8, 9, 10, 11, 12	500
13, 14, 15, 16, 17, 18	500
19, 20, 21, 22, 23, 24	500
25, 26, 27, 28, 29, 30	500
31, 32, 33, 34, 35, 36	500
37, 38, 39, 40, 41, 42	500
43, 44, 45, 46, 47, 48	500
49, 50, 51, 52, 53, 54	500
55, 56, 57, 58, 59, 60	500
61, 62, 63, 64, 65, 66	500
67, 68, 69, 70, 71, 72	500
73, 74, 75, 76, 77, 78	500
79, 80, 81, 82, 83, 84	500
85, 86, 87, 88, 89, 90	500
91, 92, 93, 94, 95, 96	500
97, 98, 99, 100, 101, 102	500
103, 104, 105, 106, 107, 108	500
109, 110, 111, 112, 113, 114	500

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-1 528 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 528 100**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 614
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 476
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-54 090**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

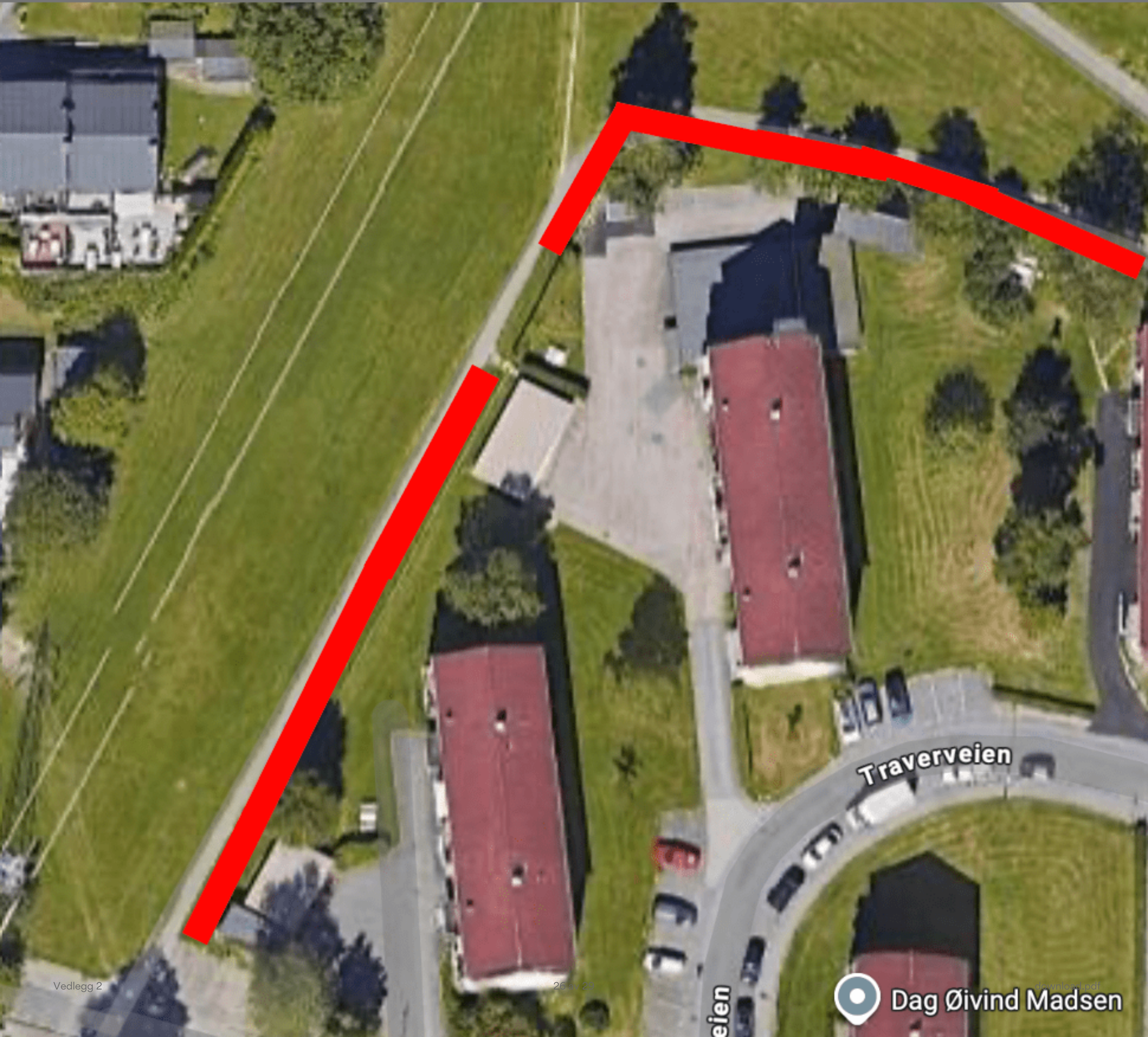
Skyldig feriepenger	-92 056
Annen kortsiktig gjeld	-50 550
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-142 606**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 528 100
Pantelån	105 596 698
TOTALT	**107 124 798**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte

Bygninger	14 169 684
Tomt	1 561 750
TOTALT	**15 731 434**



download.pdf

Årsrapport fra valgkomiteen
Valgkomiteen har hatt flere møter for å kartlegge om det finnes beboere som ønsker å stille som kandidater til valg av nytt styre i borettslaget. Etter at valgkomiteen fikk oversikt over hvilke styreverv som skal velges på årets generalforsamling, og innhentet informasjon om hvilke nåværende styremedlemmer – inkludert varamedlemmer – som eventuelt ønsker å fortsette eller trekke seg, ble det sendt ut to meldinger via VIBBO til alle beboere. På bakgrunn av dette har følgende beboere meldt seg som kandidater til valg/gjenvalg til styret, inkludert styreleder, og er valgkomiteens innstilling;

Henning Sveen ønsker gjenvalg som styreleder og viser til seks års botid i borettslaget og flere års styreerfaring, hvorav de siste to som styreleder. Han trives i rollen og opplever god kontroll på drifts- og henvendelsessaker. Han sitter i byggekomiteen og har fulgt rehabiliteringen det siste året, og ønsker å fortsette oppfølgingen av både dette prosjektet og arbeidet i Traverveien 18/20. Til daglig jobber han som revisor med særlig kompetanse innen borettslag og sameier, og han har også styreverv i to andre sameier. Han mener erfaringen og kapasiteten hans kommer borettslaget til gode, og håper derfor å fortsette som styreleder.

Glenn Norli Jørgensen ønsker gjenvalg og har fungert som driftsansvarlig i styret, med ansvar for kontakt med vaktmester utenom arbeidstid, og har vært aktiv i byggekomiteen og rehabiliteringen av brannblokken. Yrkesmessig jobber jeg som selger i VVS-bransjen og har tidligere vært prosjektleder i byggebransjen. I tillegg har han erfaring fra flere styreverv i idrettslag og barnehage. Jørgensen ønsker å stille til gjenvalg fordi han er motivert for å fortsette arbeidet for beboerne i borettslaget og fordi han gjerne vil bidra til å fullføre rehabiliteringsprosjektene.

Torbjørn Borgen ønsker å bidra positivt i borettslaget og stiller som kandidat til styret. Han har bodd i borettslaget siden 1998, og tilbyr i dag hjelp til mindre prosjekter og støtte til vaktmester ved behov. Etter ordinær jobbslutt i 2022 har han arbeidet med tilstandsvurderinger og overføring av prestegårder fra Opplysningsvesenets fond til Den norske kirke. Før dette var han i 20 år eiendomsansvarlig for rundt 100 kirkeeiendommer i Oslo, inkludert 67 kirker. Han har også tidligere hatt ansvar for rehabilitering av kommunens boligmasse på ca. 15 000 leiligheter. Borgen er utdannet bygningsingeniør med spesialkompetanse innen miljørettet helsevern og bolighygiene, og sitter i dag i styret i flere stiftelser.

To av de øvrige styremedlemmene, Lars Jacob Paulsen og Sissel Elvebakk, er ikke på valg ved årets generalforsamling.

Varamedlemmer – ved forrige valg ble det valgt fire varamedlemmer. Styreleder vurderer imidlertid at det kan være mer hensiktsmessig å velge to varamedlemmer som deltar aktivt i styrearbeidet, og som vekselsvis møter på annethvert styremøte, for å sikre kontinuitet og god forståelse av styrets arbeid. Av de fire nåværende varamedlemmene, ønsker kun Anne Marte Ljosland å fortsette i vervet. I tillegg stiller Anita Myhren og Ina Brekke (begge i årets valgkomite) som kandidater som varamedlem.

Valgkomité – ingen kandidater har meldt seg til vervet. Av komiteens tre medlemmer, kan Anita Myhren og Ina Brekke stille til gjenvalg, gitt at nevnte ikke velges inn som varemedlem i styret. Det ble presisert i siste VIBBO-melding at valgkomité velges ved benkeforslag på generalforsamlingen dersom ingen kandidater meldte seg innen fristen.

Valgkomiteen ved
Ina Brekke, Svanhild Engh og Anita Myhren

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 2356 **Selskapsnavn:** TONSENJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TONSENJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948538873
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Tonsen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sindre Mathias Strømnes Nordvoll er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Godkjennelse av forretningsorden

1. Gjennomføring av årsmøtet
1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere

- sette strek for nye forslag

- øke antall innlegg

- endre taletiden

- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet

aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av de årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er godkjent.

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 400.

Fordeling:
Byggekomite: kr 131 000 (var i fjor 99 000)
Styrehonorar: kr 479 000 (var i fjor 470 000)
Ekstraordinært honorar ifbm brann i Traverveien 18/20: kr 38 400

Ekstraordinært honorar ifbm brannen i Traverveien 18/20 ses i sammenheng med betydelig møtevirksomhet og befaringer på dagtid. Dette er å anse som kompensasjon for tapt arbeidsinntekt.

Økning i honorar til byggekomite ses i sammenheng med at majoriteten av rehabiliteringen foregikk gjennom 2025 og inn i 2026. Også her har tilnærmet all aktivitet skjedd på dagtid, noe som har medført behov for å avspassere mange timer fra ordinær jobb ukentlig.

Honorar til byggekomite må ses på som en kostnad som er en del av prosjektet. Betydelig innsats fra byggekomite har bidratt til redusert antall timer for Utne Prosjekt.

Totalt honorar i fjor var på kr 569 700,- Årets økning ses i hovedsak i sammenheng med økt arbeidsbelastning knyttet pågående rehabilitering og oppfølging i etterkant av brannen.

Styrets innstilling
Styret godtgjøres ihht forslag med kr 648 400.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 648 400
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Honorar - Valgkomite

Det foreslås et honorar på kr 2 500 til hvert medlem av valgkomiteen.

Styrets innstilling
Valgkomite mottar honorar på totalt kr 7 500.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomite mottar honorar på totalt kr 7 500.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Ladeplass El-Bil og MC/Mopedparkering

Fremmet av: Christin Haagensen

1. Felles ladeplasser for elbil
I dag er ladeplassene knyttet til faste parkeringsplasser. Jeg vil foreslå at noen av disse i stedet gjøres om til felles ladeplasser som kan benyttes av alle beboere etter prinsippet «førstemann til mølla». Brukeren betaler naturligvis for strømmen som benyttes.

Det kunne for eksempel gjelde en andel av plassene (f.eks. halvparten, en tredjedel eller et mindre antall). Mange andre borettslag har lignende ordninger som fungerer godt, fordi det gir flere beboere mulighet til å lade ved behov. Dette kan også ses i sammenheng med at installasjonen av ladeanlegget er finansiert gjennom felleskostnadene. For å sikre god flyt kan det eventuelt innføres en makstid på for eksempel 24 timer per lading.

2. MC-/mopedparkering
Jeg vil også foreslå at det opprettes et eget område for parkering av motorsykler og mopeder. I dag finnes det ikke en dedikert løsning for dette, og derfor må noen forsøke å parkere både bil og MC på samme parkeringsplass dersom størrelsen tillater det.

Dette er imidlertid ikke mulig for alle. Alternativet blir da å parkere utenfor blokken, hvor det ofte også står sykler parkert. Et eget, avgrenset område for MC/moped kunne derfor vært en praktisk løsning, særlig siden slike kjøretøy tar relativt liten plass.

Styrets innstilling
Styret er fult enige i at situasjonen rundt lading av el-bil i borettslaget er for dårlig slik det er per i dag. Antallet el-biler har økt betydelig de siste årene og infrastrukturen i borettslaget per nå er ikke tilpasset dette. Da styret skal jobbe med mulige løsninger på dagens garasjeplasser (jf. fjorårets vedtak) vil vi også se på om noe av dette arealet kan benyttes til felles ladeplasser. Man må da se på kapasitet i strømnettet, samt se på løsning for finansiering og bruk av disse plassene. Vi vil også undersøke avtaler med p-selskap da dette vil måtte bli plasser som har en begrenset brukstid. Parkering til motorsykkel/MC vil også ses på i denne sammenhengen. Da forslaget mangler konkret forslag til vedtak er styrets innstilling at vi jobber med å finne løsninger for felles ladeplasser, da særlig sett i sammenheng med alternativ bruk av dagens garasjer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret jobber med å finne løsning til felles ladeplasser, samt egnet parkering for MC/Moped.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Planting av hekk

Fremmet av: Martine Dahlstrøm

Jeg bor i Traverveien 23 og er glad i å benytte meg av uteområdene foran blokken. Disse ligger tett inntil turveien hvor det er mye trafikk av både syklende og gående. Det er kun et veldig lite område, akkurat rundt sittegruppen, som har hekk. Dersom sittegruppen er opptatt har man ingen skjerming hvis man ønsker å sitte ute et annet sted. Ved å plante hekk videre oppover og nedover langs med turveien kan vi begrense noe innsyn og gjøre det hyggeligere og mer attraktivt å benytte seg av uteområdet. Det kan i tillegg begrense innsyn inn til enkelte leiligheter, spesielt nå som det er satt opp flere benket rett ved turveien som er vendt inn mot blokkene..

Forslag:

Plante hekk som krever lite vedlikehold i områder merket med rødt i vedlagt bilde.

Forslag til type hekk:

1. Tuja. vintergrønn så den ser fin og frisk ut hele året. Tett og gir god skjerming. enkel å forme og holde velstelt. Finnes typer som ikke blir så høye.

2. Syrin. God skjerming. Flotte farger under blomstringen. Krever relativt lite stell. Kan holdes lav.

3. Alperips. blir 1-2m høy. Lettstelt. Tett og er robust.

Jeg ser for meg at vedlikehold av hekken kan være en del av dugnad.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til forslaget da dette vil være et tiltak som relativt få beboere vil ha noen glede av, samt at kostnaden ved å legge hekk slik det er tiltenkt i forslaget blir høy. Per nå ønsker styret å prioritere midler til alternative løsninger på dagens garasjer, samt øvrig nødvendig vedlikehold.
Som nevnt i årsmeldingen tas det sikte på å få satt opp nye gjerder på noen av strekningene hvor gjerdet ble fjernet i forbindelse med arbeid på turveiene rundt i borettslaget. Dette vil forhåpentligvis bidra til et tydeligere skille mot turveien.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Sveen

Følgende stilte til valg:
Henning Sveen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Borgen
Glenn Norli Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Borgen
Glenn Norli Jørgensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ina Brekke
Anne Marte Ljosland
Anita Myhren
Christian Wassvik

Følgende stilte til valg:
Ina Brekke
Anne Marte Ljosland
Anita Myhren
Christian Wassvik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Kolberg
Sindre Nordvoll

Følgende stilte til valg:
Marit Kolberg
Sindre Nordvoll

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollfører: Sindre M.S Nordvoll /s/

Vedtekter

for

Tonsenjordet borettslag org nr 948 538 873

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. oktober 1954 med senere endringer, 04.06.2021, 06.05.2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Tonsenjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Bytte av forretningsfører vedtas av generalforsamlingen.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet som er innenfor andelseiers kontroll. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningsforsikring, begrenser andelseiers ansvar til å betale egenandel, der forsikringen brukes i tilknytning til andelseiers leilighet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold ansvar fra borettslaget sin side.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring (sikringsskap i gangen) , ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker samt innvendige dører.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, radiatorer, ledninger, kanaler, port telefon og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til blokkene og dør inn til leiligheten med karmer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved skifte av sluk i forbindelse med renovering av badet kan beboer søke økonomisk støtte via borettslagets styre.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to til fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TONSENJORDET BORETTSLAG

REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLING 27.05.21

Et godt bomiljø avhenger i stor grad av beboernes egen evne til å omgås andre mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene laget. Både for egen og andres velvære og sikkerhet.

Styret anmoder beboerne om i første omgang å forsøke å løse eventuelle uenigheter seg imellom, før man sender en klage til styret. Klager vil bli behandlet av styret.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

Borettslaget ble bygget i 1955 og i mur. Dette betyr at boring og banking i vegger høres godt i alle leilighetene. Det foregår jevnlig oppussing, som naturlig nok fører til en del støy. Dette krever gjensidig hensyn av alle parter. Vi har ulike toleranse for støy og lyder.

Det er tillatt å starte oppussing kl. 07.00, da fagfolk ofte starter på dette tidspunktet.

a. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00

b. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 09.00

c. Musikkøvelser er tillatt alle hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. Dette tillates ikke på søn-og helligdager.

d. Ved selskapeligheter som varer etter kl. 24.00, skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det er mulig å henge opp nabovarsel på oppslagstavlene.

e. Støyende oppussing må utføres så hensynsfullt som mulig og er tillatt mellom 07.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og 19.00 på lørdager. Med støyende menes oppussing som kan merkes eller høres i tilstøtende leiligheter. På søn- og helligdager er banking og boring ikke tillatt. Ved langvarig oppussing utover en uke skal det sendes nabovarsel med kontaktinformasjon og varighet på oppussing.

1.2 Brannvarsling- og slokkingsutstyr

Forskrift om brannforebygging: § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarm eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje som skal dekke

kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom er lukket.

a. Leiligheten skal ha røykvarsler. Røykvarsleren må ikke tildekkes.

b. Hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat. Du er selv ansvarlig for å sjekke apparatet og bytte det ut ved utgått dato

1.3 Vedlikehold av leilighet og egne boder

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten.

a. Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes. Matavfall skal ikke tømmes i klosettet.
b. Alle rom må holdes oppvarmet i den grad at vannet i rørene ikke fryser.
c. Husk å stenge kraner ved lengre fravær, slik at vannskade kan unngås.
d. Installering av elektriske anlegg i boder (kjeller og loft) skal søkes styret på forhånd og være utført av autoriserte fagfolk. Det er ikke tillatt å borre gjennom tak, til loft eller fra gulv til kjeller.

2. Bruk av veranda

a. Bruk av gass og elektrisk grill er tillatt. Det oppfordres til små gassbeholdere.
b. Det oppfordres til å være varsom med røyking på verandaen
c. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy eller tepper utover verandakanten, i vinduene eller i trappeoppgangen.

3. Bruk av oppganger og fellesrom

a. Inngangspartier, trappeoppganger, kjellerganger og fellesområdene utenfor bodene skal ikke brukes til oppbevaring av egne ting. Dette grunnet brannforebyggende og hygieniske årsaker.
b. Ytterdør og dør til kjeller og loft skal alltid være låst
c. Sykler skal oppbevares i sykkelboden.
d. Rullator og rullestoler kan oppbevares under trappen, og har fortrinnsrett foran barnevogner.
e. Barnevogner kan settes under trappen dersom disse ikke er til hinder for de øvrige beboerne.
f. Ski, akebrett, møbler og annet skal ikke stå i trappeoppgangen. Det henstilles til bruk av egne boder til dette.
g. Utvendig ringeklokke skal være merket med navn. Ta kontakt med vaktmester.
h. Postkasser skal være merket med navn på de som bor i leiligheten.
i. Meld fra til vaktmester dersom lyset har gått i fellesarealer.
j. Det er egne regler for vaskeriene som bestemmes på blokkmøtene.

4. Vaskeriene

a. Åpningstider i vaskeriene bestemmes på blokkmøte
b. Rom og maskiner rengjøres etter bruk
c. Feil og skader meldes straks til vaktmester/blokktillitsvalgt
d. Vaskeriene skal kun benyttes av beboerne, og for tøy som tilhører oss selv.

5. Kildesortering - Avfall

a. Søppel og avfall skal kildesorteres.
b. Det er ikke tillatt å kaste glass/flasker i sjakta. Det er egne beholdere for det i nærområdet, eks ved Rema 1000.
c. Det er ikke tillatt å kaste papp eller papir i sjakta. Vi har tre avfallsdunker for dette i borettslaget, ved barnehagen, i Eikelundveien og i rundkjøringa.
d. Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjakta
e. Sett aldri søppel i oppgangen utenfor leiligheten
f. Det er forbudt å kaste brennende avfall, maling-, lakk- og oljeavfall, eller annet selvantennelig i sjakta. Dette skal leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud.
g. Batterier, pærer og lysstoffrør skal leveres på Rema 100 eller andre miljøstasjoner.
h. Større avfallsmengder/større ting må hver andelshaver selv sørge for bortkjøring av, eller oppbevare i privat bod til container kommer ved vårdugnaden

6. Bruk av felles uteområder

a. Grøntanlegg med blomster og planter skal vernes.
b. Planting av planter og felling av trær skal godkjennes av styret.
c. Fellesarealene skal holdes fritt for søppel.
d. Sneiper, tyggegummi og snus skal ikke kastes på bakken i fellesarealene.
e. Tørkeplassene skal ikke brukes på søn- og helligdager
f. Skader på tørke- og lekeplasser meldes fra til blokktillitsvalgt/vaktmester.
g. Det er ikke tillatt å parkere bil eller motorsykkel på stikkveien, annet enn for av- og pålessing.
h. Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på borettslagets eiendom.

7. Rengjøring av fellesarealer

a. Trappeoppgangen, kjellergang og trappegelender vaskes av et vaskefirma. De flytter ikke på barnevogner. Hvis det skal bli vasket der må beboerne flytte disse selv.
b. Rengjøring av fellesarealer (kjellerboder, loftsgangen og vinduer i trappeoppgangen) tas på dugnad av de som bor i blokka.

8. Dyrehold

a. Ved anskaffelse av dyr, ta først kontakt med styret.

b. Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for beboerne. Sjeneres naboene av bjeffing vil det være brudd på kontrakt.

c. Det er viktig å ta hensyn hvis det bor folk i oppgangen din med allergier.

9. Framleie/Airbnb

a. Framleie av leiligheten kan innvilges av styret ved søknad for inntil tre år.
b. Det er tillatt å leie ut leiligheten sin til Airbnb eller andre utleiefirmaer inntil 1 måned i året. Dette skal meldes fra om til styret. Utleieforholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Ved klage fra naboer må leieforholdet stoppes.

10. Dugnad

a. Det avholdes dugnad minst en gang i året. Det anmodes om at beboerne deltar på denne.
b. Det anbefales at det avholdes blokkmøte før dugnaden slik at man kan bli enige om hva som skal gjøres evt handles inn.

11. Parkering

Det vises til eget reglement for parkering

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN
monika@s-bygg.no

Dato: 29012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200813592-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRAVERVEIEN 13 - 15	Eiendom:	85/107
Tiltakshaver:	Tonsenjordet borettslag v/ Benthe Kristin Nordby	Adresse:	Traverveien 23, 0581 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TRAVERVEIEN 13 - 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

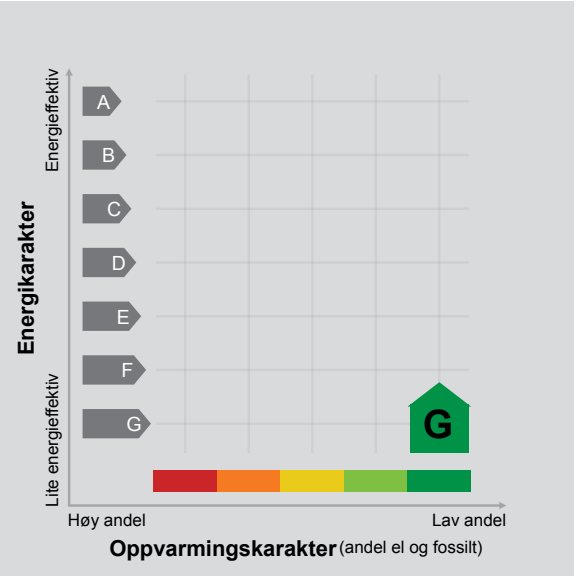
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Tonsenjordet borettslag v/ Benthe Kristin Nordby, Traverveien 23, 0581 OSLO, bknorby@start.no

ENERGIATTEST

Adresse	Traverveien 15
Postnummer	0588
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80206623
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-193506
Dato	27.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Traverveien 15	80206623	H0301	0	0	72

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	1,02 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	137,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	6,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	65 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,65

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	197,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	265,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 908 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	371,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	22 364 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	371,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 908 kWh/år

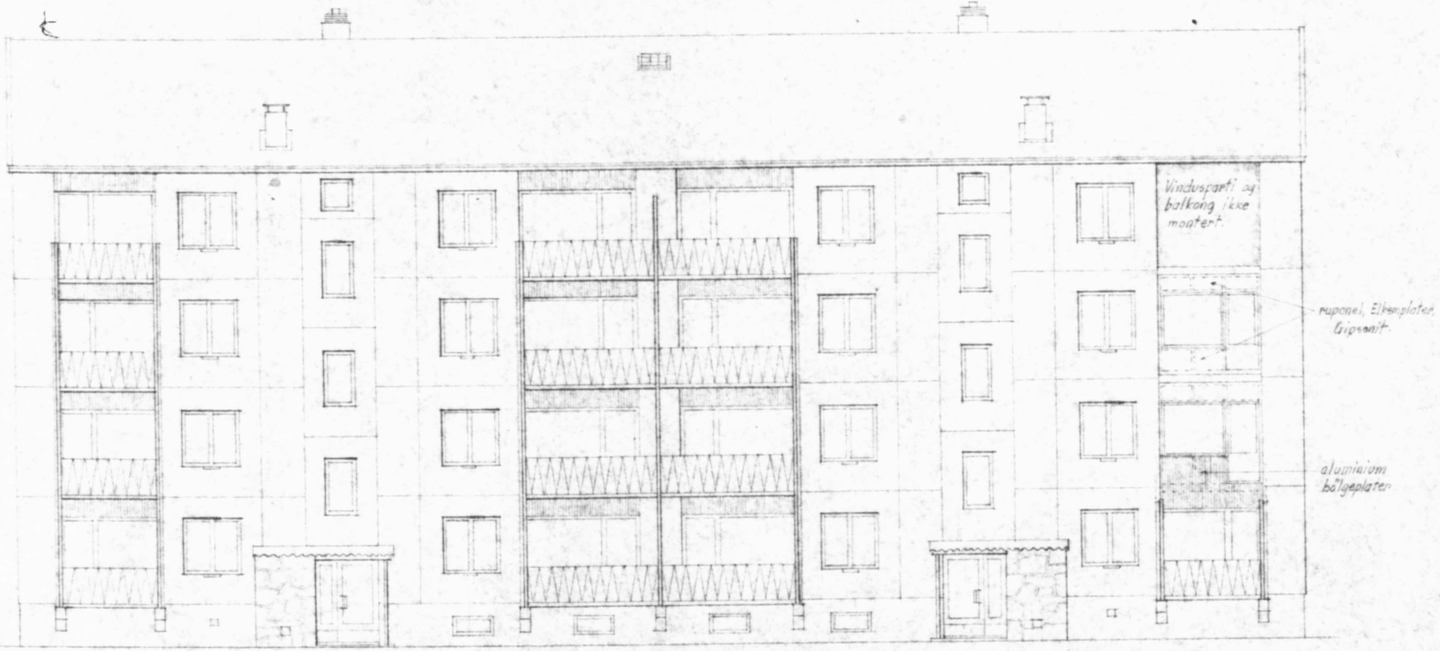
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

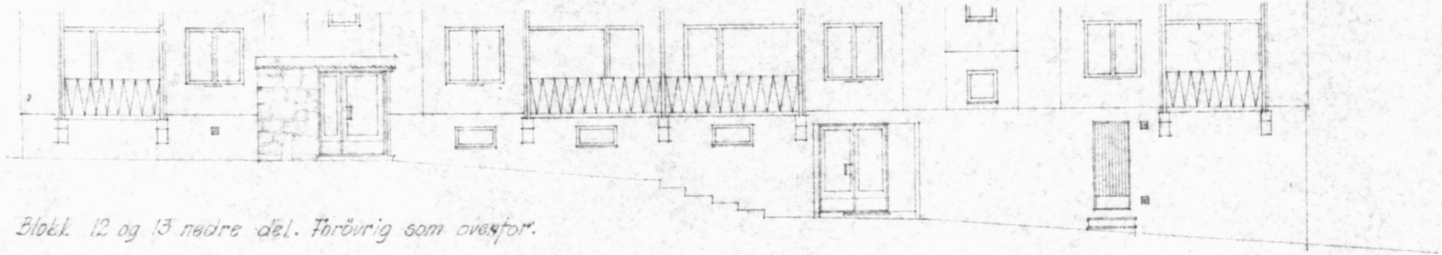
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 544 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	22 364 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 908 kWh/år

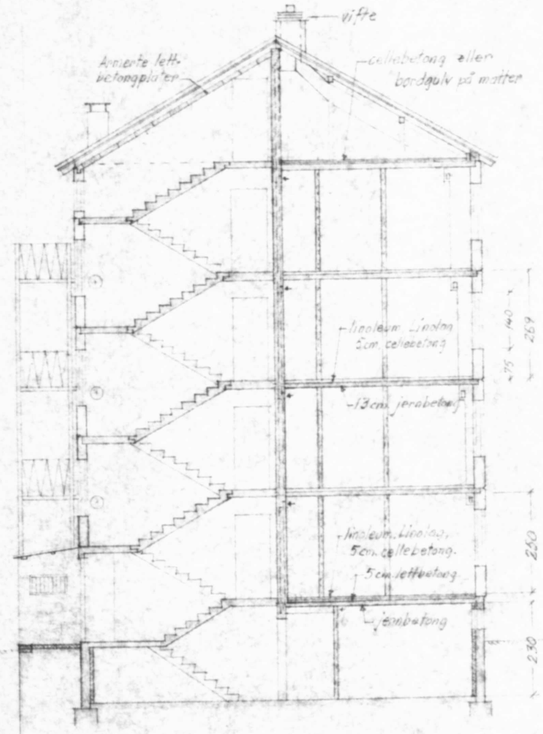
Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %



Blokk 8, 10, 14.



Blokk 12 og 13 nedre del. Forøvrig som ovenfor.



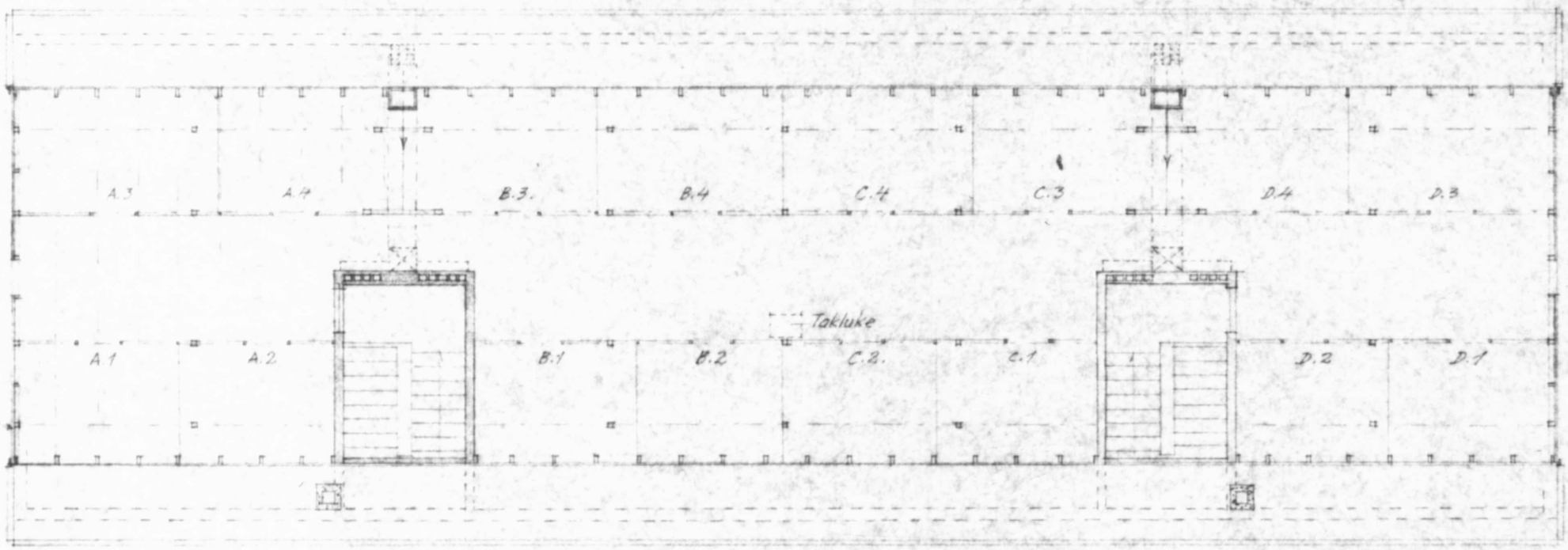
APPROBERT
BYGG- BRANNKONTROLL
4 DEC 1953

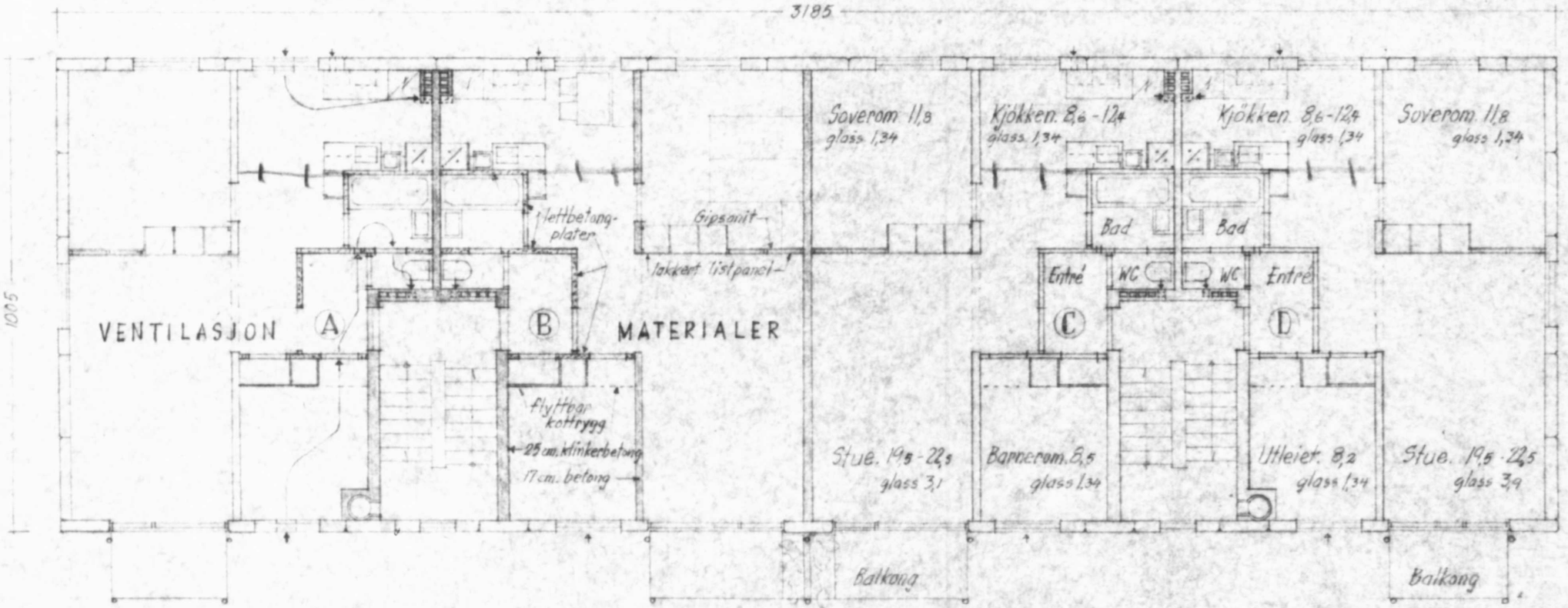
Tonsenjordet. Blokk 8, 10, 12, 13, 14.
Fasade mot Vest (Syd) og Snitt. 1:100.

Tnr. 4409.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret

3238





Etasjens bruttoareal: 320,09 m²
Hver leilighet " 80,02 m²

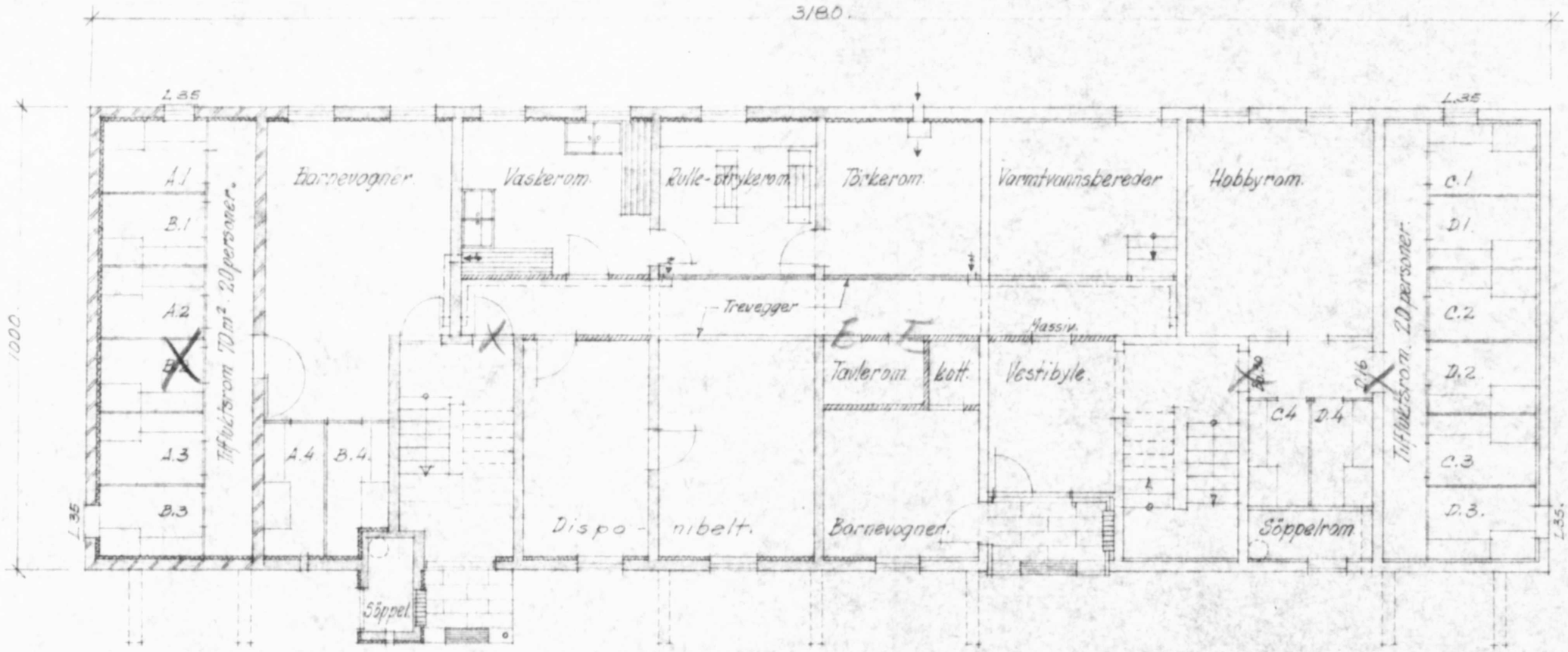
APPROBERT
BYGNINGSKONTROLL
4 DEC 1953

Tonsenjordet. Blokk 1-17.
Etasjeplan, Loftplan. M. 1:100.

T.nr. 4401.

A/L. Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret

3238

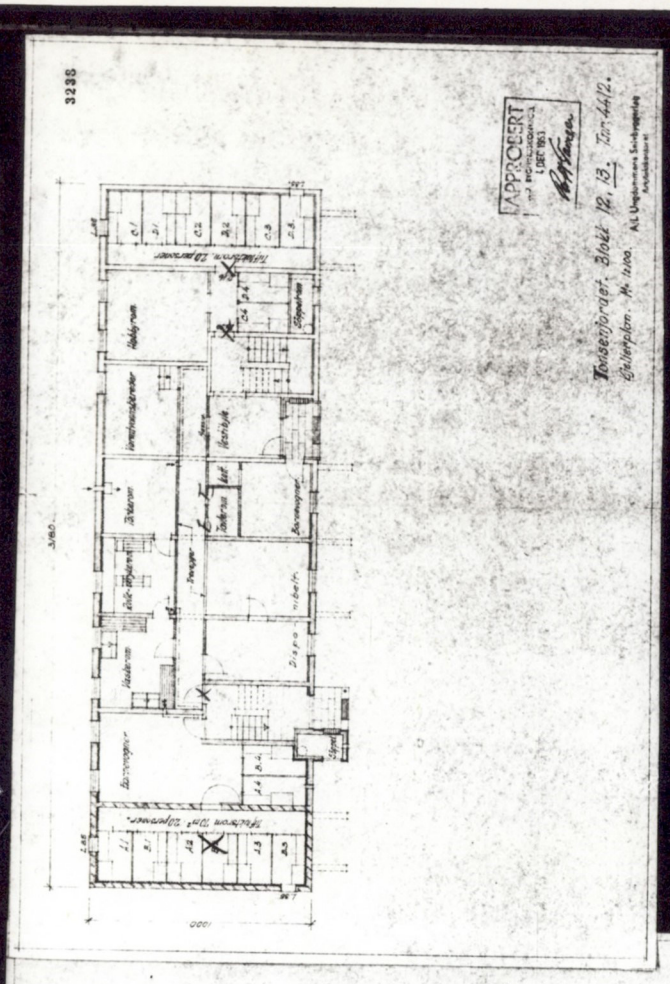


APPROBERT
...D. BYGNINGSKONTROLL
4 DEC 1953
Rolf Tønsen

Tonsenjordet. Blokk 12, 13. T.nr. 4412.

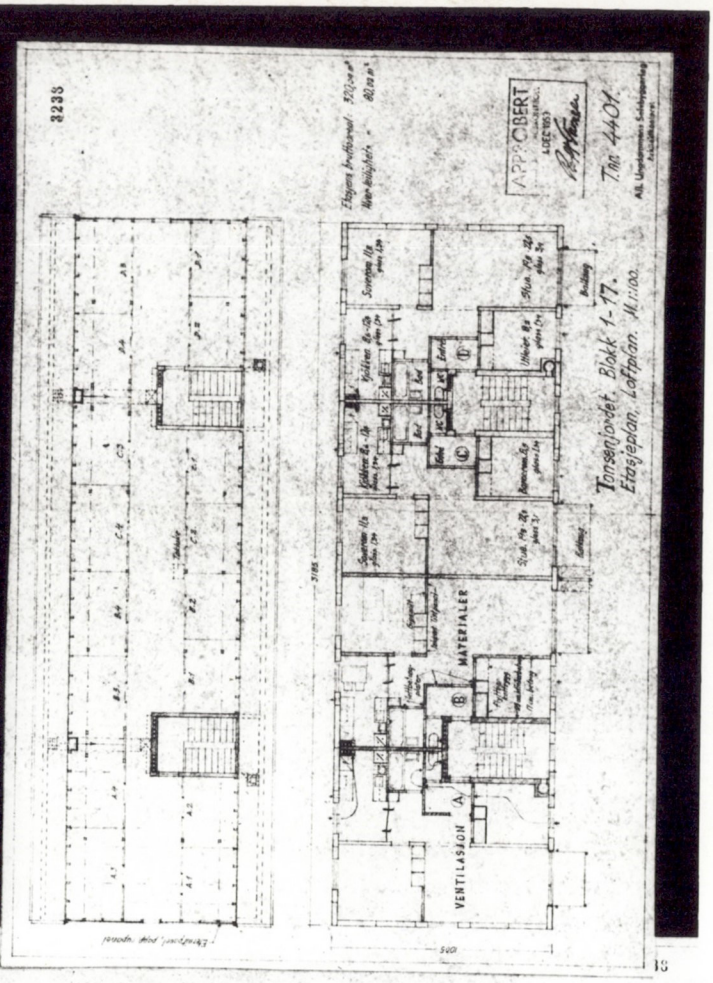
Kjellerplan. M= 1:100.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret



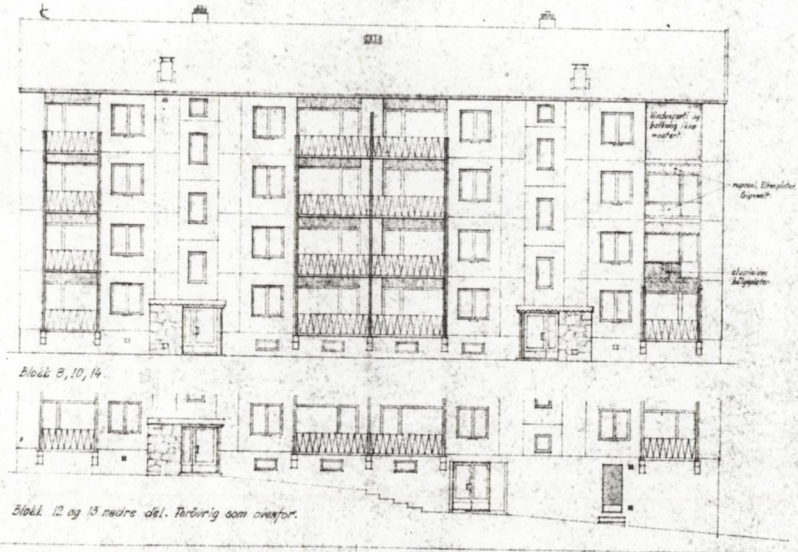
Tonsenjordet. Blokk 12, 13. Tnr. 4412.
Gulvplan. M. 1:100.

APPROBERT
4 DEC 1953



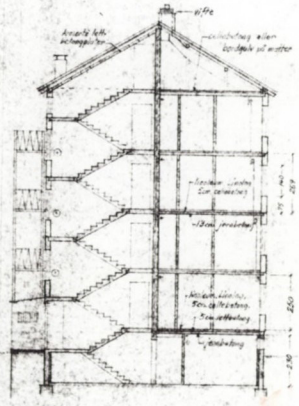
Tonsenjordet. Blokk 1-17.
Etasjeplan. Loftplan. M. 1:100.

Tnr. 4401.



Blokk 8, 10, 14.

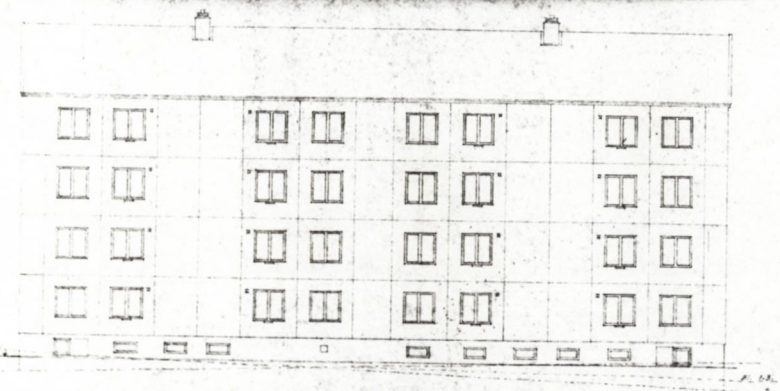
Blokk 12 og 13 mindre del. Forøvrig som ovenfor.

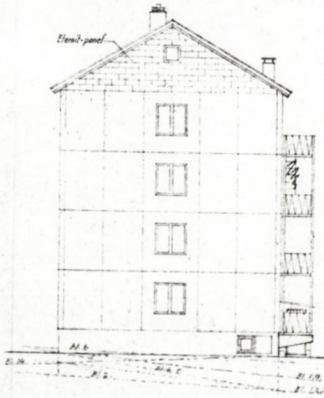


APPROBERT
4 DEC 1953

Tonsenjordet. Blokk 8, 10, 12, 13, 14.
Fasade mot Vest (Syd) og Snitt. 1:100.

Tnr. 4409.



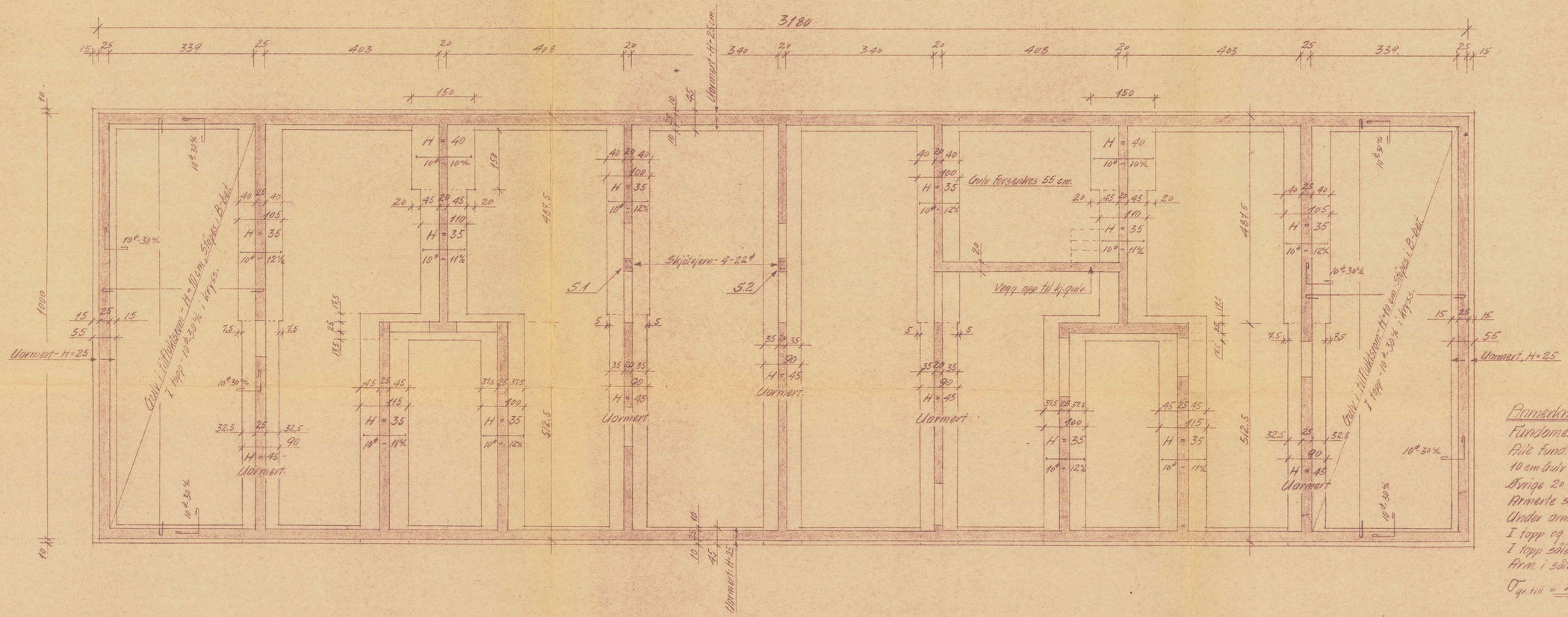


88

APPROBERT
4 DEC 1953

Tonsenjordet. Blokk 1-14.
Fasade mot Øst (Nord) og gavl. M. 1:100.

Tnr. 4411.



Anmerkninger:

Fundamenter støpes i kl. D

Pilé fund. må ligge min. 10 cm under drenering.

10 cm gulv og omfangsvegger i tilfluktsrom, støpes i kl. B.

Øvrige 20 og 25 cm grunnmurer støpes i kl. D.

Armerte søyler støpes i kl. C.

Under armerte søyler legges 5 cm. magerbetong.

I topp og bunn grunnmur, legges 2-19 ø.

I topp søyle under åpn., hvor intet annet er vist - 2-16 ø.

Arm. i sålene er 10 ø Kamstål.

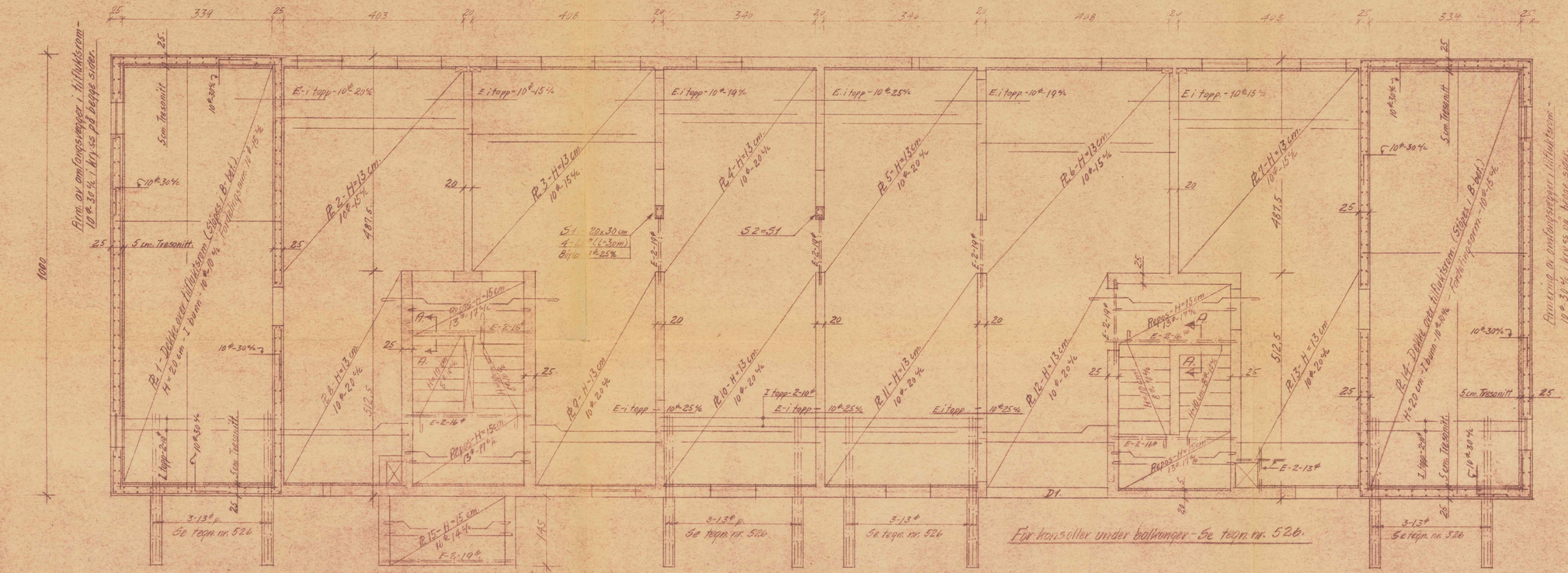
$\sigma_{gr.\,till} = 2.0\ kg/cm^2$ (Kfr. Havnelist).

INGENIØRKONTORET
H. Haugdahl
GODKJENT 19/1 1957

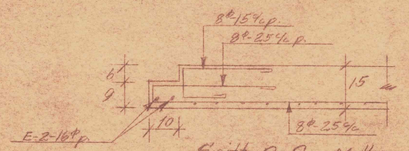
Oslo
Bnr.
Bilag nr.

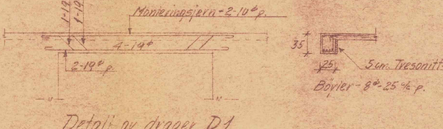
Arkiv

TONSENJORDET	Bl. nr. 637
Fundamentplan	Rettet:
Blokk ~~A2~~ C3 ~~D4~~	
U.S.B.L. Tekn. avdeling 2-7-57	Målt: 1/50



Obs! For konsoller under Pl 15 - Se tegn. nr. 506.
For detaljer av inngangsport - Se ark. tegn. nr. 4425.





Anmerkninger:
Nyttelast på dekke over tilluftsrom: 200 - 1000 kg/m²
Nyttelast på dekker forøvrig: 200 kg/m²
Tak og omlangsvegger i tilluftsrom støpes i B-betong.
Pil. jernbetong - dekker, dragere, søyler, konsoller og trapper, støpes i C-betong.
20 og 25 cm. grunnmurer (hvor intet annet er vist) støpes D-betong.
I topp og bunn grunnmur (hvor intet annet er vist) legges 2-19ø.
Ryddt åpn. i grunnmur (hvor intet annet er vist) - 2-16ø
Hvor arm. er brudt med 18ø dekker og konsoller omsnøres hårdt komstål utenfor enderekker.
Fordelingsjern i 13 cm plater: 8ø / 19 c/c.

For detaljer - Ktr. ark. tegn.

Obs! Der hvor kjellervegger er fritibærende, støpes de i 25 cm. tykkelse i D-betong.

NB! Min overdekning for komstål 15 x d

Arkiv.

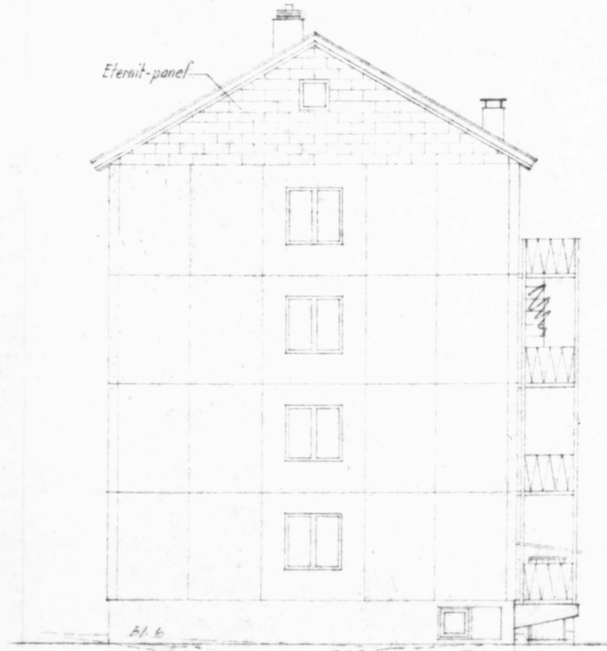
Tonsenjordet	Bl. nr. 511
Dekke over kjeller.	Rettet: 10-8-54
Blokk: ~~5-12-13~~	
U.S.B.L. Tekn. avdeling	M: 1/50

Oslo B...
Bnr. ... S.nr. ...

INGENIØRKONTORET
GODKJENT/AP 1957

0,35 m²





88

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
4 DEC 1953

Tonsenjordet. Blokk 1-14. T.nr. 4411.
Fasade mot Øst (Nord) og gavl. M 1:100.

A/L Ungdommens Selvbyggelag
Arkitektkontoret

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
O.J.nr. 3236
Mottatt 2 - OKT 1953
Gnr. Bnr. 45
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre a/l Ungdommens Selvbyggelag

Ansvarshavende Hans A. K. Løvstad
c/o Ungdomsbygg. Oslo

Approbert

Påbegynt 1/10 54

Ferdigattestert 10-6-59. HRW

Hans Løvstad 12/5-59

Arbeidets art Våningshus

G.nr. 85 **b.nr.** 1 **pars.** **Matr. nr.** Traneveien 4
Blokk 15 " Tonsenjordet

Nabolagsprofil

Traverveien 15 - Nabolaget Årvoll skole/Tonsen kirke - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Årvoll senter Linje 25, 31	3 min 0.2 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	15 min 1.4 km
Disen Linje 11, 12, 18	15 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.7 km
Storo Linje 4, 5	22 min 1.9 km

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	10 min 0.9 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 2.1 km
Kuben videregående skole	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

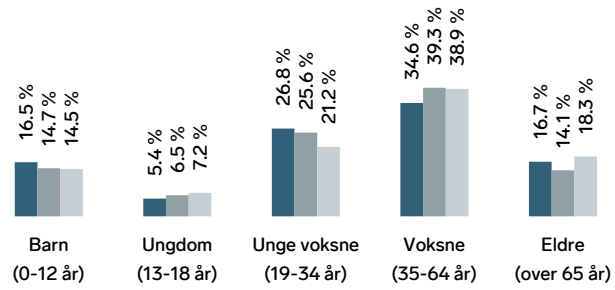
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll skole/Tonsen kirke	1 425	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Årvoll barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 0.5 km
Årvollveien barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Bjerke	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

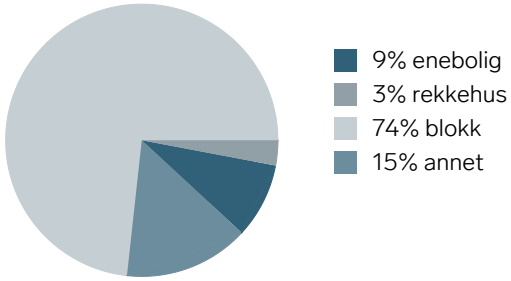
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Årvoll skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 0.5 km
Refstad allè balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Puls Bjerke	6 min
EVO Årvoll	7 min

Boligmasse



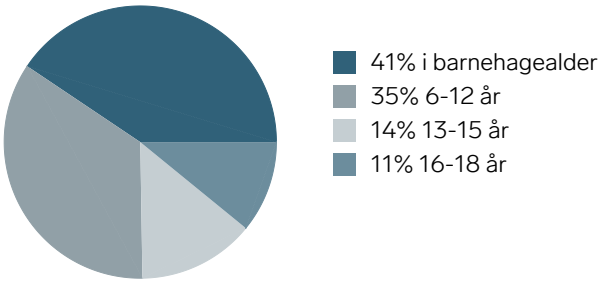
«Nært skole, senter, legesenter, bibliotek, sykehus. Enkelt å komme seg fra og til, god kollektivdekning.»

Sitat fra en lokalkjent

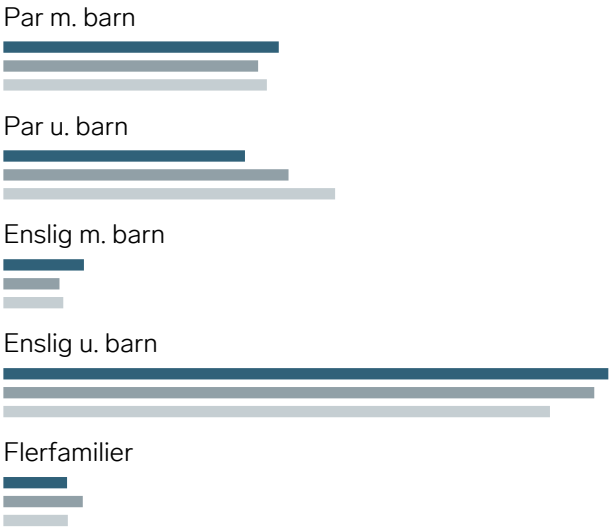
Varer/Tjenester

Årvoll senter	4 min
Boots apotek Årvoll	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



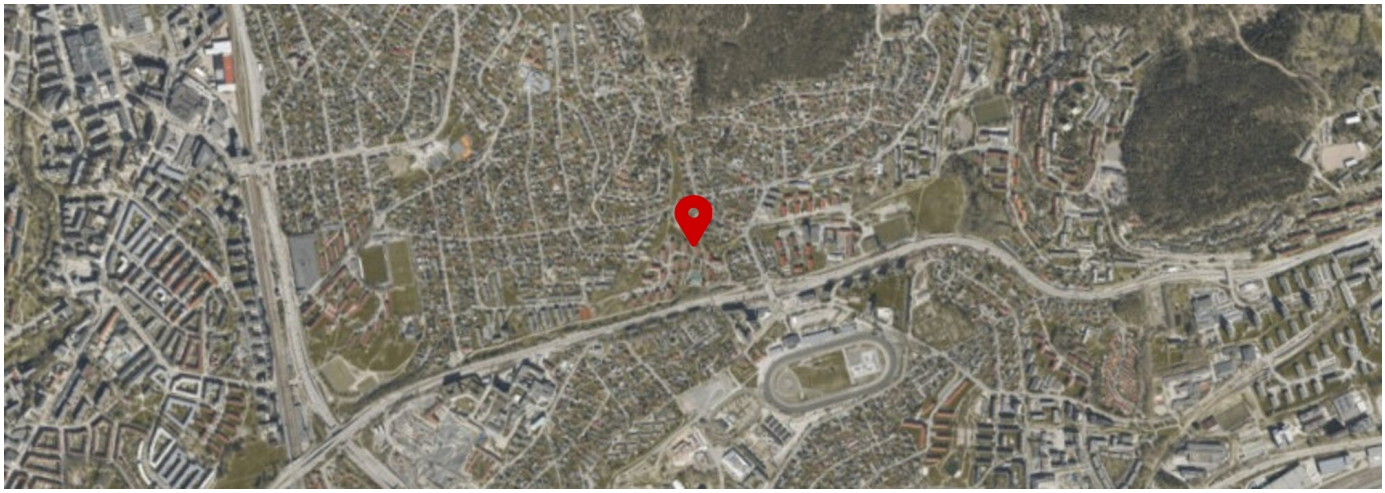
Familiesammensetning

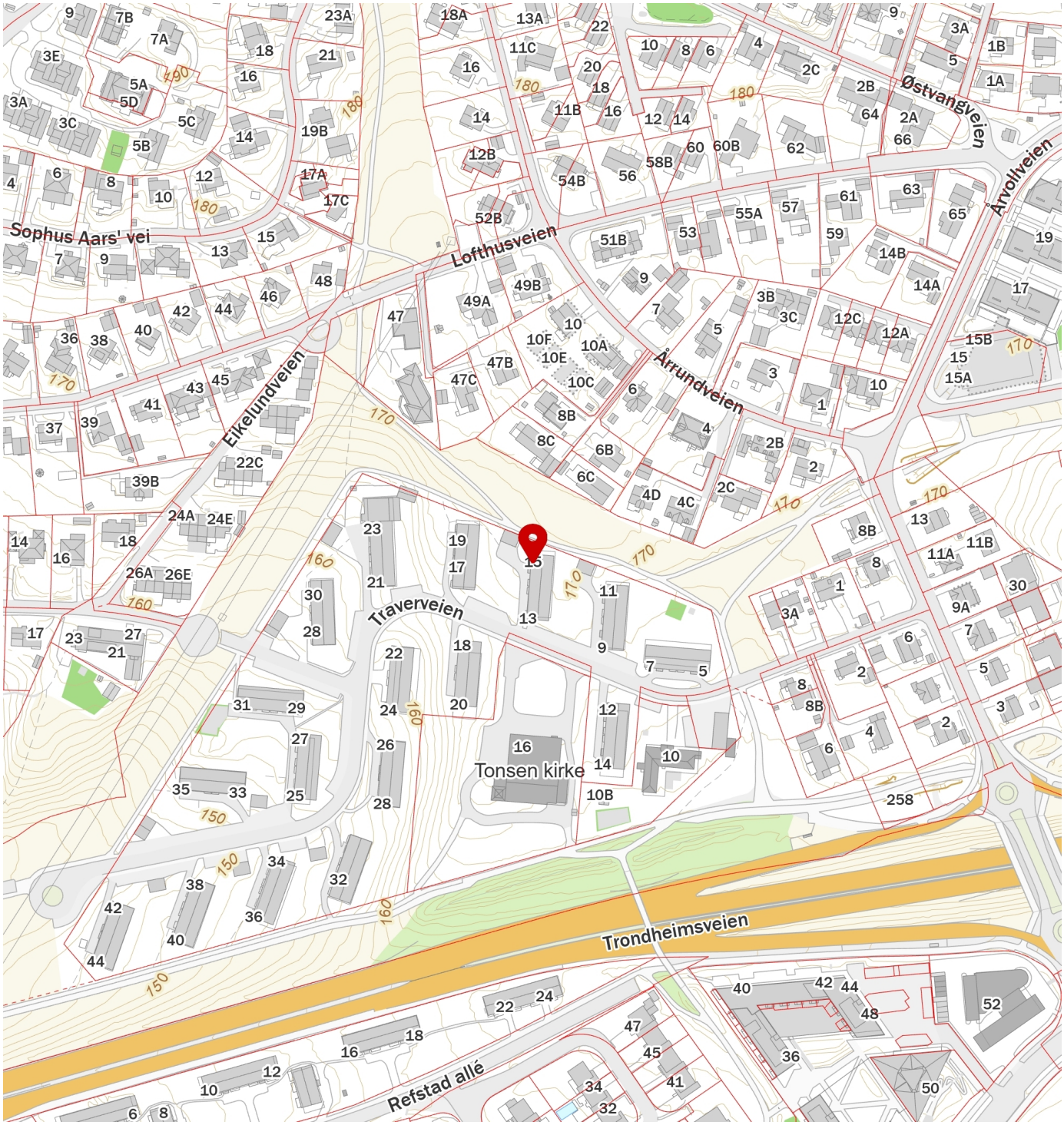


Sivilstand

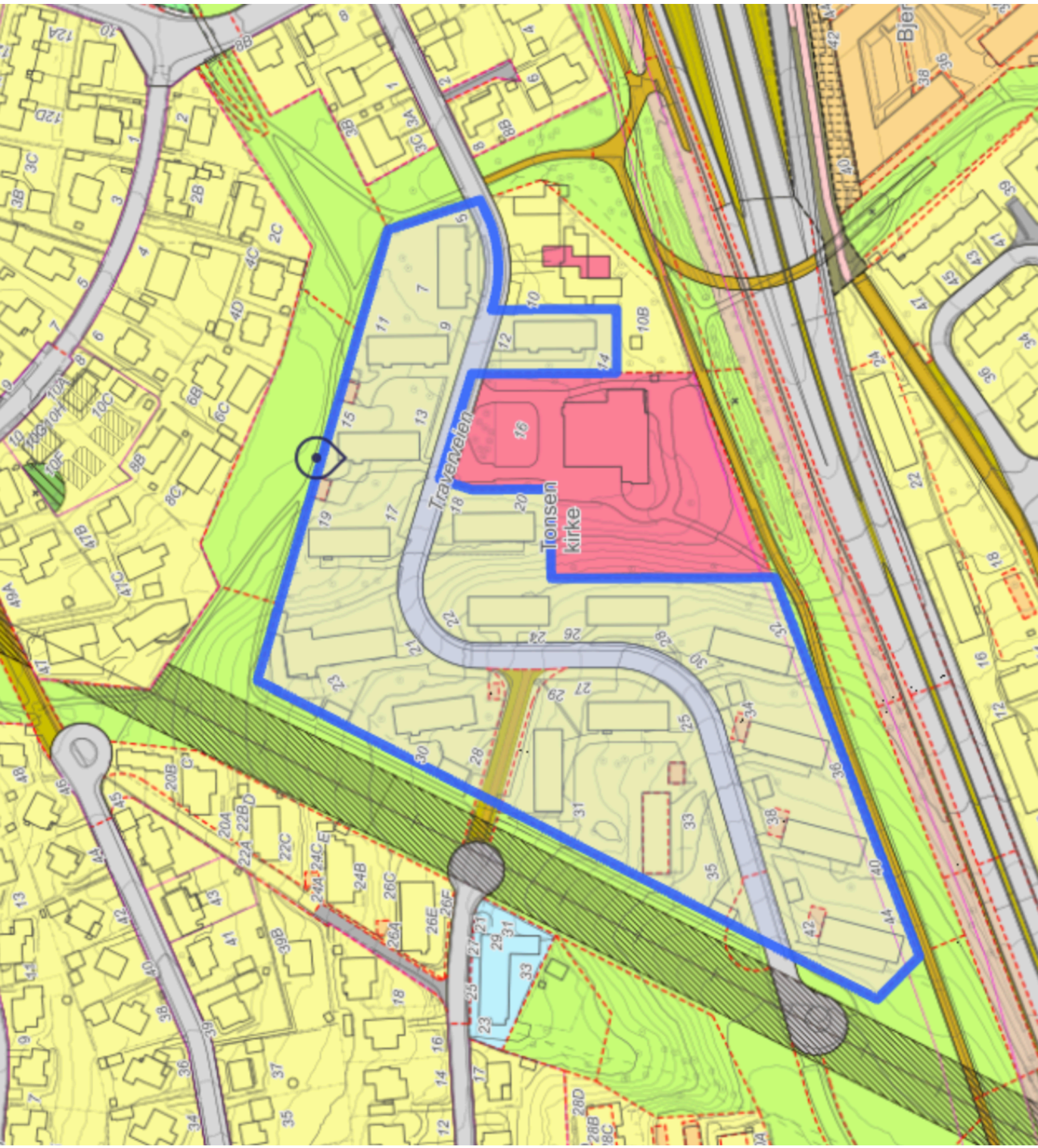
		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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


Travenveien
Tronsen kirke