



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975433889

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 390	1 850 592
Sum inntekter		1 947 390	1 850 592
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 766
Annen driftskostnad		3 020 610	1 103 346
Sum kostnader		3 111 890	1 202 392
Driftsresultat		-1 164 500	648 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 810	13 217
Sum finansinntekter		22 810	13 217
Annen finanskostnad		251 637	228 571
Sum finanskostnader		251 637	228 571
Netto finans		-228 827	-215 354
Resultat før skattekostnad		-1 393 328	432 846
Årsresultat		-1 393 328	432 846
Totalresultat		-1 393 328	432 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 393 328	432 846
Sum overføringer og disponeringer		-1 393 328	432 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 601	5 601
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 090	4 592
Sum fordringer		10 090	4 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		699 534	814 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 534	814 545
Sum omløpsmidler		709 624	819 137
SUM EIENDELER		715 225	824 738

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 586 186	2 192 859
Sum opptjent egenkapital		-3 586 186	-2 192 859
Sum egenkapital		-3 586 186	-2 192 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 838 710	2 953 891
Sum annen langsiktig gjeld		3 838 710	2 953 891
Sum langsiktig gjeld		3 838 710	2 953 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 419	1 224
Leverandørgjeld		432 498	53 265
Annen kortsiktig gjeld		28 784	9 216
Sum kortsiktig gjeld		462 701	63 705
Sum gjeld		4 301 411	3 017 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		715 225	824 738



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339338

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 390	1 850 592
Sum inntekter		1 947 390	1 850 592
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 766
Annen driftskostnad		3 020 610	1 103 346
Sum kostnader		3 111 890	1 202 392
Driftsresultat		-1 164 500	648 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 810	13 217
Sum finansinntekter		22 810	13 217
Annen finanskostnad		251 637	228 571
Sum finanskostnader		251 637	228 571
Netto finans		-228 827	-215 354
Resultat før skattekostnad		-1 393 328	432 846
Årsresultat		-1 393 328	432 846
Totalresultat		-1 393 328	432 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 393 328	432 846
Sum overføringer og disponeringer		-1 393 328	432 846



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1
Sum varige driftsmidler	1	1
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i aksjer og andeler	5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler	5 600	5 600
Sum anleggsmidler	5 601	5 601
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	10 090	4 592
Sum fordringer	10 090	4 592
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	699 534	814 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	699 534	814 545
Sum omløpsmidler	709 624	819 137
SUM EIENDELER	715 225	824 738

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 586 186	2 192 859
Sum opptjent egenkapital	-3 586 186	-2 192 859
Sum egenkapital	-3 586 186	-2 192 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 838 710	2 953 891
Sum annen langsiktig gjeld	3 838 710	2 953 891
Sum langsiktig gjeld	3 838 710	2 953 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 419	1 224
Leverandørgjeld	432 498	53 265
Annen kortsiktig gjeld	28 784	9 216
Sum kortsiktig gjeld	462 701	63 705
Sum gjeld	4 301 411	3 017 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	715 225	824 738



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1067
SAMEIET TONSENHAGEN 4



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 4

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene - forslagsstiller styret
8. Vedlikeholdsplanen 2026 - fra styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TONSENHAGEN 4



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

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navnelise og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble foreslått Kine S. Arnestad. Protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Styrets beretning for styreaet 2025.pdf
- 2. 1067 Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 1067 Annen informasjon om sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.



Sak 7

Endring av husordensreglene - forslagsstiller styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tatt en gjennomgang av husordensreglene og foreslår noen endringer.

Husordensreglene vedlegges, hvor forslag til nye punkter/endringer er markert med blått og det som foreslås fjernet markert med rødt.

Forslag til vedtak

Det fremlagte forslaget til endringer av husordensregler vedtas.

Vedlegg

4. Forslag til nye husordensregler.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsplaen 2026 - fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan lagt i 2026. Planen er vedlagt innkallingen.

Styrets innstilling

Den fremlagte vedlikeholdsplanen lagt i 2026 gjennomføres.

Forslag til vedtak

Vedlegg

5. Vedlikeholdsplan 2026.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag fremlegges på årsmøtet.

Roller og kandidater

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



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



Styrets beretning for styreåret 2025

Styret dette året har bestått av

Styreleder Eva Marie Ballo

Styremedlem Edith Bratlie

Styremedlem Silviu-Octavian Buzdug

STYRET: Vi har i perioden hatt 11 styremøter hvorav et økonomimøte med vår forretningsfører Kine Arnestad. Styret har i tillegg opprettet en Whats App gruppe hvor vi har nesten daglig kommunikasjon. Dette har vært et år med mye oppgaver for styret.

DUGNAD: Vi har også i år avholdt to dugnader, begge med container. Det har vært godt oppmøte – takk de som møtte opp. Vaktmesterkompaniet er leid inn for å klippe hekker og trær. De vil fortsette til våren med gjødsling og trimming av busker og trær.

HMS: På HMS siden har vi også i år hatt Norsk Brannvern på befaring, med skifte av batterier og kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater. Til neste år står skifte av brannslukkingsapparaterne for tur. Orden på fellesområdene har vært prioritert, og her gjenstår en del opprydding fra beboerne side. Styret har vært på Brobekk med avfall som var lagret under trapp i oppganger. Vi tar på alvor brannfaren – spesielt med tanke på en påsatt brann i en barnevogn i en oppgang på Ammerud.

UTLEIEBOLIGER: Vi har 8 utleieboliger på våre 32 leiligheter. Det utgjør ganske mye merarbeid for styret, og gjør det vanskeligere å holde styr på hvem som bor hvor. I tillegg vanskeliggjør det kommunikasjonen med beboerne.

VEDLIKEHOLD: Vi lyktes til slutt å få skiftet taklukene og blikkenslagerarbeid rundt dem. Vi fikk byttet utgangsdørene til nye fine aluminiums dører som skal være forholdsvis vedlikeholdsfrie.

Det viste seg å være lekkasje rundt et pipeløp som ødela gulvet i to boder, og i tillegg ga vannskader i leiligheten under. Gulvet ble reparert, og vi fikk nye pipehatter rundt alle pipeløp i nr 21, 23 og 25. Vannskaden i leilighet ble sanert, men til stor ulempe for eieren. Vi har hatt gratis befaring av blokka i regi av OBOS, og de anbefalte muntlig at en taktekker går over taket til sommeren for å gi en vurdering av tilstanden. Vi har ikke fått rapporten når dette skrives, men styret vil gi alle tilgang på den når den kommer. Vi hadde rundvask i alle oppgangene i vår, noe som trengtes sårt.

FELLESSTYRET: Vi har deltatt på de møtene som har vært, og hatt jevnlig kontakt med styret der pga vaktmestersituasjonen. Vaktmesteren har vært delvis sykemeldt siden september, og vi har derfor ikke fått den vaktmestertjenesten som vi betaler for.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsoppgaver, bl.a. taklekkasjer, som ikke var medtatt i budsjettet. Dette er i hovedsak finansiert ved nytt låneopptak.

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. Det ble i 2025 betalt avdrag ed kr 115.181,-.

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 246.923,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET TONSENHAGEN 4
ORG.NR. 975433889, KLIENTNR. 1067

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 947 390	1 850 592	1 886 000	2 144 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 947 390	1 850 592	1 886 000	2 144 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	12	0	-7 767	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 458	-6 181	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-74 513	-72 945	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-9 295	-7 905	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-1 852 282	-32 429	-176 000	-185 000
Forsikringer		-99 100	-89 787	-110 000	-120 000
Kommunale avgifter	7	-298 559	-273 130	-313 000	-328 480
Kostnader sameie		-128 904	-121 608	-116 000	-116 000
Energi/fyring	8	-309 530	-330 909	-430 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 712	-80 736	-85 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-168 259	-87 717	-96 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 111 891	-1 202 392	-1 511 280	-1 588 225
DRIFTSRESULTAT		-1 164 500	648 200	374 720	555 775
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 810	13 217	0	0
Finanskostnader	11	-251 637	-228 571	-221 000	-221 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-228 827	-215 354	-221 000	-221 000
ÅRSRESULTAT		-1 393 328	432 846	153 720	334 775
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	432 846		
Udekket tap:		-1 393 328	0		



SAMEIET TONSENHAGEN 4
ORG.NR. 975433889, KLIENTNR. 1067

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
Aksjer og andeler	13	5 600	5 600
SUM ANLEGGSMIDLER		5 601	5 601
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 090	4 592
Driftskonto OBOS-banken		290 736	76 666
Sparekonto OBOS-banken		408 798	737 879
SUM OMLØPSMIDLER		709 624	819 137
SUM EIENDELER		715 225	824 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 586 186	-2 192 859
SUM EGENKAPITAL		-3 586 186	-2 192 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 838 710	2 953 891
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 838 710	2 953 891
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 749	9 216
Leverandørgjeld		432 498	53 265
Påløpte renter		1 419	1 224
Annen kortsiktig gjeld	16	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		462 701	63 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		715 225	824 738
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	433 892	607 136

Oslo, 24.02.2026
Styret i Sameiet Tonsenhagen 4

Eva Marie Ballo /s/

Edith Bratlie /s/

Silviu-Octavian Buzdug /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	578 112
Felleskostnader	1 284 510
Vedlikehold	84 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 947 390

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 458
SUM REVISJONSHONORAR	-8 458

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 752 124
Drift/vedlikehold VVS	-27 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 194
Kostnader dugnader	-6 339
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 852 282

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-212 972
Renovasjonsgebyr	-85 586
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-298 559

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 618
Fjernvarme	-293 912
SUM ENERGI / FYRING	-309 530

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-12 668
Lyspærer og sikringer	-1 596
Renhold ved firmaer	-121 421
Andre driftskostnader	-578
Kontor- og datarekvisita	-4 154
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-852
Porto	-800
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-522
Kontingenter	-14 080
Bankgebyr	-2 868
Øreavrunding	33
Velferdskostnader	-3 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 259



NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Andre renteinntekter	536
SUM FINANSINNTEKTER	22 810

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-210 438
Pantegjeldsrenter	-41 199
SUM FINANSKOSTNADER	-251 637

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

2 stk benkebord	
Tilgang 2020	35 850
Avskrevet tidligere	-35 849
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE 13

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 32. Pålydende: 175. Balanseført verdi: 5 600.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-3 490 648

Nedbetalt tidligere

536 757

Nedbetalt i år

109 654

-2 844 237

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025

-1 000 000

Nedbetalt i år

5 527

-994 473**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 838 710****NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-35**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-35****NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,231% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 3038661. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Nye ytterdører og nye takluker.	
2022	Nødlys i oppgangene og markering av nødutganger	
2021	Ny armatur/lys i oppgangene	Ledlys med bevegelsessensor
2020	Fasaderehabilitering og utskifting av dårlige vinduer	
2019	Bytte av inngangsdører til leilighetene	Til brannsikre dører
2018	Rehabilitering av bunnledning i blokka	Delvis byttet/ delvis trukket strøpme.
2017	Kontroll og godkjenning av sameiets soilrør.	Strømtilførsel økt i alle leiligheter og sikringsskap oppgradert.
	Oppgradering av elektrisk anlegg.	Installering av ekstra røykvarslere i stuene
	Brannsikkerhet.	og utskifting av brannslukkere.
2015	Radonmåling i alle leiligheter i 1.etasje. Installert skadedyrsikrede rør i kjelleren.	
2013	Oppussing av oppganger og nye postkasser	
2011	Nytt brannalarmanlegg	Seriekoblet til alle leiligheter og oppganger
2010	Skifte av alle inngangsdører og ytre kjellerdører.	
2008	Oppgradering av kabelnettet.	
2006	Maling av balkonger, vinduer og kjeller/sjøppelrom.	
	Malt/pusset opp inngangspartiet.	
2004	Skiftet radiatorkranene	
2003	Skiftet alle oppleggskraner på varmeanlegget og etterisolert.	
2002	Maling kjellergulv og noen vegger.	
1995	Nytt elektrisk anlegg.	
	Nye balkonger	
1994	Tak og piper	
1993	Oppussing av oppganger.	
	Isolering av yttervegger og påsettig av steindekke.	
1992	Oppussing av tak og ventilasjonspiper	
1987	Nye Inngangsdører til leilighetene	



SAMEIET TONSENHAGEN 4

HUSORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøte 26.05.86) (Sist endret 29.4.2013) (Sist endret 20.05.2021) (Sist endret 14.03.2022)

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

Hver enkelt må derfor også legge godviljen til for at forholdet til naboen skal bli best mulig.

YTRE ORDEN

1. Trapper, fellesrom og friarealer må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Det skal ikke lagres noe under kjellertrappen i trapperommet. Unntaket er for barnevogn i daglig bruk. Fellesrom i kjeller og på loft er ikke beregnet for lagring over tid. Unntak er utemøbler som lagres for vinteren.
I kjeller og trapperommene er leking og unødvendig opphold forbudt. Dekk skal ikke oppbevares i fellesrom. Trappevask besørges av renovasjonsfirma, men beboerne plikter å holde trapperommet ryddig, slik at rot og gjenstander ikke hindrer trappevasken.
Det skal være oppslag som informerer om hvilken ukedag trappevasken gjelder.
2. Sameiet har ingen oppstillingsplasser for bil, men kjøretøy må ikke henstilles slik at de er til hinder for passasje inn og ut av oppgangene.
3. Avfall legges på henviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges, og alt søppel og avfall skal kildesorteres og være godt innpakket. Lokket på søppelsjaktene skal være låst.
4. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftkanalene, kun filterventilatorer er tillatt.
5. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger.
De anviste tørkeplasser og bankeplasser må benyttes.
Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger.
6. I kjeller og på loft er bruk av bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Enhver plikter å bruke loft- og kjellerboder på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både på sommeren og vinteren skal skje på betryggende måte.
7. Plakater og oppslag kan settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmesterne.
8. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes. Leking utenfor hovedinngangen med dertil skade på hoveddør samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgang, må ikke finne sted.
9. Ytterdøren skal alltid være låst. Selgere og uvedkommende skal ikke slippes inn uten avtale.



10. Det er forbudt å sette opp parabolantenner på veranda, vegg og tak i Sameiet Tonsenhagen 4.

11. Postkasseskilt skal ha standard format og utforming og kan bestilles fra leverandør som står oppført på innsiden av postkassedøren.

12. Sikringssskap skal holdes låst.

INDRE ORDEN

1. Enhver beboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at den ikke forringer verdien av sameiet. Brannvarslerer og brannslukningsapparat er en del av felleseiet, og må ikke fjernes fra leiligheten. Dersom brannvarsleren plukkes ned ved oppussing eller lignende må den erstattes på beboers regning. Den er en del av et seriekoblet varslingsanlegg.
2. Dyr som generer andre beboere (b.l.a stadig bjeffing) blir å fjerne på styrets anmodning.
3. Det må ikke drives musikkøvelser mer enn 3 timer daglig, og ikke i tiden (fra kl 16.00 til kl 18.00 og) etter kl 22. *fjernes Sangundervisning er ikke tillatt uten styrets tillatelse.
4. Naboene må ikke forstyrres unødvendig mellom kl 23.00 og kl 06.30 lørdager og høytidsdager mellom kl 24.00 og kl 09.00. Selskap som varer utover natten tillates to ganger i året. (nabovarsel på forhånd) Ut over dette i samråd med naboene. Videre henstilles det at banking og snekring i hobbyrommene innstilles etter kl 20.
5. Mulige meldinger fra styret til beboerne med rundskriv (Vibbo) eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Dugnadene 2 ganger i året er felles ansvar med oppfordring til at alle bidrar.
6. Alle har plikt til å passe på at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret. Det oppfordres til at naboer kan løse eventuelle problemer seg imellom først.



Vedlikeholdsplan lagt i 2026

- 1.Rehabilitering av tak
- 2 Utskifting av de resterende vinduene som ikke ble tatt sist
- 3.Vedlikehold av kjellergulv
4. Vask av fasade



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 1067 Selskapsnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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