PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MONRADS GATE 17 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

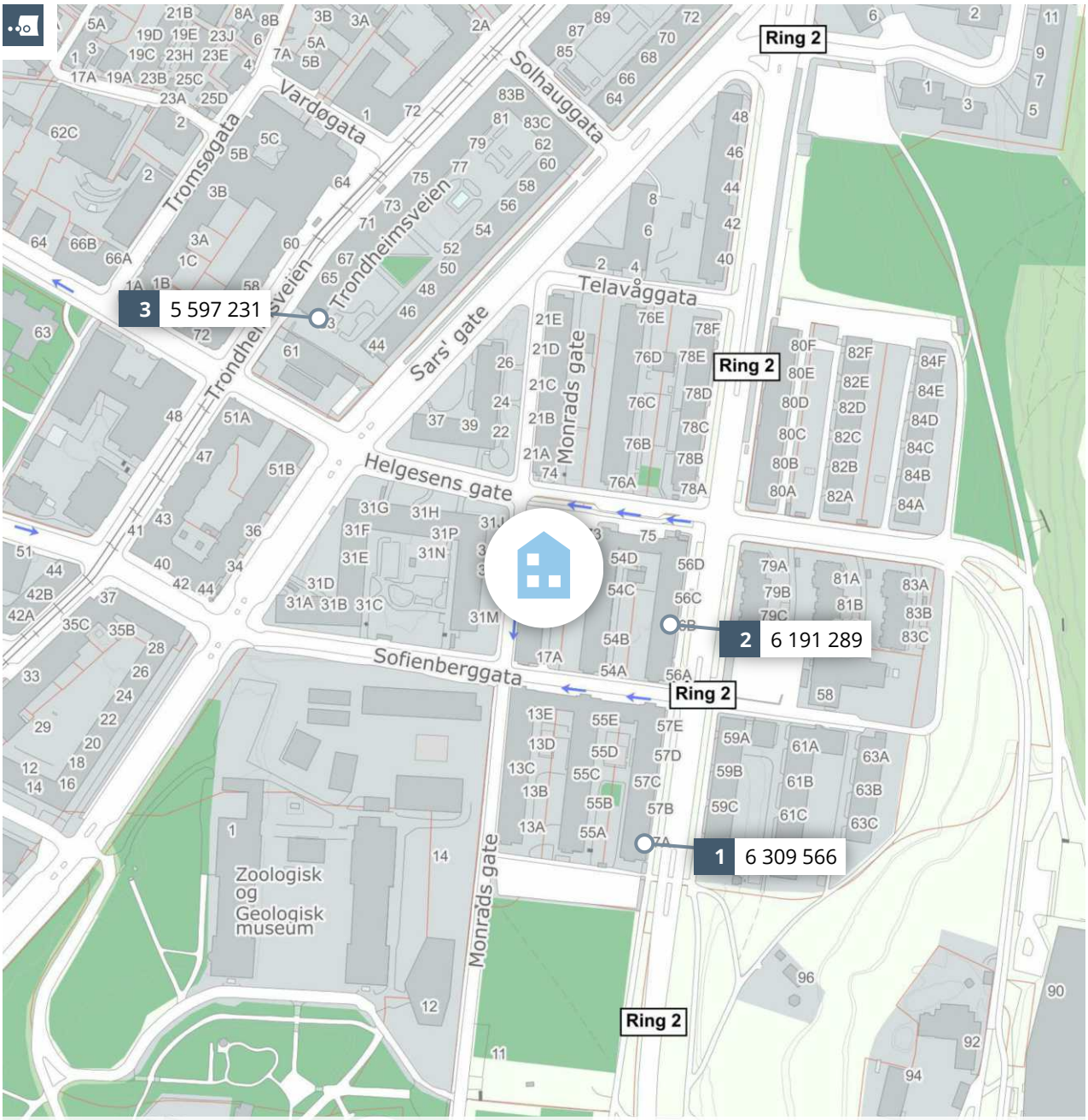
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MONRADS GATE 17 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 03.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Monrads gate 17 C, 0564 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 229 BNR 88 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

5 290 000

179 901	5 469 901	105 190
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	3 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	5 420
Formue	2 560
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sofienberggata 57 A 71 m² 1939 1. etg 2 sov	09.07.2026	6 300 000	**6 130 000**	179 566	6 309 566	**88 867**
2 Sofienberggata 56 B 64 m² 1952 2. etg 2 sov	26.05.2026	6 000 000	**6 000 000**	191 289	6 191 289	**96 739**
3 Trondheimsveien 63 50 m² 1940 5. etg 2 sov	31.07.2026	5 450 000	**5 450 000**	147 231	5 597 231	**111 945**

Velkommen til Monrads gate 17C - En lekker 3-roms leilighet beliggende på Sofienberg. Leiligheten har blitt jevlig pusset opp. Arbeidene har blant annet omfattet oppussing av bad og nytt kjøkken i 2019, og ny parkett, helsparkling/maling av vegger og tak, samt alt elektrisk skiftet i 2025. Varme dager kan nytes på leilighetens solrike balkong ca. 3 kvm. Med leiligheten får du også kvaliteter som akonto fyring/VV og TV/internett inkludert i fellesutgiftene.

Kort fortalt:
- Gjennomgående 3-roms leilighet med sentral beliggenhet
- Bad med opplegg for vaskemaskin fra 2019
- Kjøkken fra 2019
- Overflateoppussing 2025
- Fyring/VV og TV/internett inkludert i fellesutgiftene
- Solrik balkong ca. 3 kvm
- Hyggelig felles hage
- Disponibel kjellerbod 3 kvm og loftsbod

Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til butikker og kollektiv transport. samt flotte grøntområder som gjør det til et attraktivt sted å bo og besøke.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2012	19.11.2012	03.01.2013	1 750 000	2 200 000	107 991	2 307 991	2
28.03.2001		28.03.2001	-	150 000	-	150 000	3
06.06.1991		06.06.1991	-	930 320	-	930 320	3
16.02.1987		16.02.1987	-	9 251	-	9 251	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris basert på liknende eiendommer som er solgt.

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

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 671 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5 522 000 Salgspris i snitt
5 499 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 514 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

105 190 Monrads gate 17 C
Totalpris 5 469 901

100 990 TØYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Monrads gate 17C
0564 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	55 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	11.6.2026 (Gyldig til 11.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Monrads gate 17C
0564 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43312

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 grunnet skjevheter over toleransegrensen i NS 3600:2025.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 grunnet omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	TG-2 grunnet alder.
Vannbåren varme	TG-2 grunnet alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 grunnet fuktskader på servantskap og benkeplate.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 settes grunnet elektrisk styrt vifte ikke er godkjent av styret.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU grunnet manglende visuell kontroll.
Varmtvannsbereder	TGIU grunnet manglende visuell kontroll.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav lavere sikringsgrad mot fallulykker.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2026	**11.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hanne Elisabeth Hellenes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Søren Øyvind Hellenes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Monrads gate 17C, 0564 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**229**	Bruksnr:	**88**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**43**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0401**		
Byggeår:	**1939** - kilde:eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med spekket teglstein. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30/35dB.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 4.etasje i en boligblokk over 4 etasjer + loft og kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Takhøyde måles til ca. 2,66m, unntatt på bad der laveste takhøyde måles til ca. 2,58m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig da den i senere år har gjennomgått oppgraderinger og overflateoppussing samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår. Det er normalt med skjevheter, riss/sprekker og behov for hyppigere vedlikehold på eldre boliger en ny oppført etter dagens byggeforskrift og NS 3600. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Gang, bad, stue/kjøkken, soverom x2.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Loft	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**52**	**3**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	0	10
Totalt m²	**10**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod-arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong i betong på ca. 3kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig er beslått med blekk. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innnvendige dører er er hvitmalte og glatte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører ble byttet i 2019. Innvendig dør til bad ble byttet i 2019. Innvendige dører til soverommene ble byttet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Entrédør og vindu på soverom subber litt i karm og kan justeres om ønskelig. Dører og vinduer fungerer ellers som tiltenkt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 29mm hele rommet og 20mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med 1-speils profilerte trår fronter og 28mm tykk og grå laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1) for at matos, forurenset- og fuktig luft skal forseres ut av leiligheten, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav lavere sikringsgrad mot fallulykker.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Innvendig avløpsrør er i plast.
Eldre støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak, men grunnet alder er det en risiko for avvik og lekkasjer kan oppstå.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør i leiligheten ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Innvendige vannrør i leiligheten fungerer tilfredsstillende.

Innvendige vannrør i leiligheten ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Rørfordelerskap er plassert på bad med stoppekraner som fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 01.03.2019 for oppgradering av elektrisk anlegg på bad og kjøkken, og montering av jorfeilbryter til bad, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og stikkontakter kjøkken.

Det er også fremlagt samsvarserklæring datert 07.08.2025 for bytte av ledninger i to soverom, stuen og gangen. Installerte nye stikkontakter og dimmere. Installert nye sikringer for kurs 5 og 6.
Kjøkken: ny dimmer for belysning, ny stikkontakt for vifte, ny stikkontakt over benkeplaten.
Bad: ny dimer til lamp vegg, ny bryter vifte, ny stikk.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 01.03.2019 for oppgradering av elektrisk anlegg på bad og kjøkken, og montering av jorfeilbryter til bad, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og stikkontakter kjøkken.

Det er også fremlagt samsvarserklæring datert 07.08.2025 for bytte av ledninger i to soverom, stuen og gangen. Installerte nye stikkontakter og dimmere. Installert nye sikringer for kurs 5 og 6.
Kjøkken: ny dimmer for belysning, ny stikkontakt for vifte, ny stikkontakt over benkeplaten.
Bad: ny dimer til lamp vegg, ny bryter vifte, ny stikk.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I 2022 ble alle radiatorer gjennomgått av Rørhjelp (sameiets rørlegger).
Alle radiatorer og rørføringer ble ettersett.
Nødvendig vedlikehold,reperasjon, utskiftinger ble utført i regi av sameiet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

I 2022 ble alle radiatorer gjennomgått av Rørhjelp (sameiets rørlegger).
Alle radiatorer og rørføringer ble ettersett.
Nødvendig vedlikehold, reperasjon, utskiftinger ble utført i regi av sameiet.

Grunnet alder er det i tiden som kommer fare for redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget overses i regi av sameiet av fagmann grunnet alder.
Eventuelle avvik utbedres i regi av sameiet.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

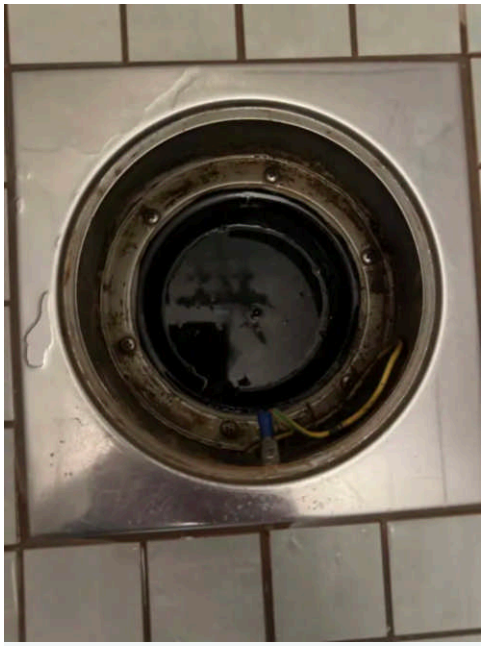
6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom spalteventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har grå 59x59cm fliser på gulv og 5x5 mosaikkfliser på gulv i dusjnisje. Hvite 20x50cm fliser på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp slukrist og tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Visuell kontroll viser ingen tegn til avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, wc og dusjnisje med dusjforheng og ettgreps krummet dusjarmatur. 50cm bredt servantskap med høyglanslaminerte og hvite skuffefronter, hvit laminatbenkeplate og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur. Overskap med speilfronter over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er skade på benkeplate og servantskap som står i våtsone på bad.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Baderomsinnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedring/oppgradering av fuktskadet innredning bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det er testet med papir, og det registreres godt trekk. TG-2 settes grunnet elektrisk styrt vifte ikke er godkjent av styret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
For å sikre god ventilering bør elektrisk styrt vifte godkjennes. Det kan bli vedtak om å fjerne viften, og ventileringen vil da bli nedsatt på bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen var ikke nødvendig da det var mulig å foreta kontrollen fra inspeksjonsluke på bad. Fuktmåling med pigger er tett mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av oppgradering.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260313
Addresse	Monrads gate 17 C		
Postnr.	0564	Sted	OSLO
Selgers navn	Hanne E Gutterød Hellenes		
Selgers navn	Søren Øyvind Hellenes		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03.01.2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

03.07.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind- bare innbo

Polise/avtalenr.:

36947200

Våtrom

Initialer selger:
H E
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet ble totalrenovert i 2019

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fullstendig dokumentasjon på hva som er gjort med bildedokumentasjon og produktblader for de produkter som er benyttet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt bad ble revet, nye vegger og gulv, nye varmekabler og elektrisk opplegg, elektrisk vifte, ny toalett, dusjgarnityr, vask og skap

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

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

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

varmekabler, vifte, nytt stikk og nytt punkt for lys

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg. Produktblad på de produkter som er benyttet og fotodokumentasjon.

Initialer selger:
H E
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet sluk, vannrør rør-i-rør system ROTH skjult i vegger med fordelerskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

masse dokumentasjon med beskrivelse av hva som er gjort, hvilke produkter som er benyttet, godkjennelse og ferdigattest.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Byggtek AS.03.01.2019

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet vinduer og terassedør i 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidene ble utført av sameiet som ganske sikkert har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Skiftet alt elektrisk inne i leiligheten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidene ble utført av Elektro Verden AS og alle dokumenter ligger i Boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt inn vifte i ventilasjonsanlegget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av det produktet som er benyttet og hvem som har utført arbeidet

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra Oslo kommune av 06.09.2019

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	17.06.2026
Signert av	*Hanne E Gutterød Hellenes*
Signert av	*Søren Øyvind Hellenes*

Initialer selger:
H E
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Monrads gate 17C, 0564 OSLO	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312494**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80581149**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **88**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,42 kWh/m²	**13 378 kWh**



Monrads gate 17C, 0564 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Monrads gate 17C, 0564 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Carl Erik Kraabøl
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: cek@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260313 . Vår ref.: 5257-1-43 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyenbygg 1 Boligsameiet
Organisasjonsnr:	986469168
Seksjonseier:	Hellenes, Hanne Elisabeth Gutterød
Medeier:	
Leilighetsnummer:	43
Adresse:	Monrads Gate 17 C, 0564 OSLO
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	229
Bnr.	88

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57025441.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362883
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	1 333 279,00
Innfrielsesdato:	30.03.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207782386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 901 313,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 420,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	1 239,00	
Felleskostnader	4 081,00	
Vaskeklubb	100,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	696,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 086,-
Annen formue:	2 560,-
Gjeld:	181 675,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362883
Restsaldo:	25 770,22
Kapitalkostnader:	350,50
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207782386
Restsaldo:	154 130,37
Kapitalkostnader:	1 092,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179 900,59,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: toyenbygg1@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5257

TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET

Velkommen til årsmøte i TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET

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:

15. april 2026 kl. 18:00, Møterommet i oppgang A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av husordensregel 15.4

Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Vemund (styreleder) er møteleder.

Forslag til vedtak
Vemund Hellevik Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5257 Tøyenbygg 1 Boligsameiet.pdf
2. 5257 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Endring av husordensregel 15.4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En seksjonseier har fremmet ønske om at husordensregel 15.4, som omhandler bruk av avløpspumpe skal fjernes. Seksjonseier har vært i kontakt med Rørhjelp AS i forbindelse med flytting av kjøkken i sin seksjon. Rørhjelp AS mener at moderne avløpspumper fungerer godt, og bør kunne benyttes i sameiet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi lytter til fagfolk, og at sameiets regler ikke skal være strengere enn nødvendig.
Husordensregelen endres til:
Avløpspumpe for avløpsvann godkjennes ved ombygging av kjøkken i leilighet der det er en anbefalt løsning av godkjent rørlegger. Godkjent rørlegger og elektriker må benyttes til å utføre arbeidet og monteringen av avløpspumpe. Dokumentasjon må fremlegges og sendes inn til styret etter at arbeidet er utført. Pumpe skal monteres på en slik måte at støy minimeres.

Forslag til vedtak

Husordensregel 15.4 endres.

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Vemund Olsen

Styremedlemmer: Sindre Skoglund og Simen Eide Trollvik

Varamedlemmer: Andrea Tharaldsen og Bente Reinton

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

Generelle opplysninger om Tøyenbygg 1 Sameiet

Sameiet består av 50 seksjoner.
Tøyenbygg 1 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986469168, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229 / 88

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

Tøyenbygg 1 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Ole Jarle Haukvik.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte i 2025 styremøter månedlig, samt løpende kommunikasjon om mindre saker i det daglige.

Styret benytter "Styrerommet" som sitt viktigste verktøy for organisering av styreoppgaver, samt Vibbo som viktigste kanal ut til beboere - vi minner om viktigheten av at alle beboere benytter Vibbo - både til kommunikasjon med andre beboere og styret, men ogsa˚for a˚finne svar pa˚stort sett alle spørsmål man måtte lure pa˚.

2025 har vært nok et år uten de store prosjektene. Vi har innhentet priser på startet rehabiliteringen av fasaden ved næringsseksjonene. Grunnet ønske fra Tøyenbygg 2 å årsmøtebehandle dette arbeidet har gjennomføringen blitt satt på vent inntil videre. Vi regner med å gjennomføre dette i løpet av 2026.

Kjellerdører i alle oppganger er byttet ut i 2025 - med ekstra innbruddssikring.

Høsten 2025 vurderte vi at vår likviditet fremdeles var tilstrekkelig god til at vi lot være å indeks-regulere felleskostnadene ved årsskiftet. Bakgrunnen for dette er i hovedsak reduserte kostnader knyttet til oppvarming mht. Norgespris.

I fjor fikk vi hjelp av Oslogartnerne AS til å gjøre en skikkelig opprydning i hagen, og de har fått oppgaven å holde dette ved like i 2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var positiv.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 442.000. Beløpet er avsatt primært for utskiftning av stigerør, dersom muligheten for utskiftning oppstår. Styret ønsker å ha satt av midler til annet vedlikehold som erfaringsmessig kan oppstå gjennom budsjettåret.

Lån

Tøyenbygg 1 Sameiet har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BTIS-WWLSQ-OVPJ6-QAPTM-PM8II-8DIKF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 17:31:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BT1IS-WWLSQ-OVPJ6-QAPTM-PM8II-8DIKF

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

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

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

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

TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET
ORG.NR. 986469168, KLIENTNR. 5257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 545 579	2 152 155	2 907 788	2 543 900
Vaskeri	9	11 900	19 700	20 000	12 000
Andre inntekter	3	24 231	6 468	400 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 581 710**	**2 178 323**	**3 327 788**	**2 555 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-13 369	-10 450	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-86 628	-82 670	-85 000	-95 000
Konsulenthonorar		-14 193	-13 445	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-421 085	-239 049	-442 000	-445 000
Forsikringer		-327 962	-282 654	-290 000	-340 000
Kommunale avgifter	8	-489 811	-421 616	-474 000	-500 000
Energi/fyring	10	-24 490	-21 646	-425 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 012	-193 224	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-211 826	-212 761	-194 000	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 763 425**	**-1 534 565**	**-2 109 550**	**-1 800 550**
DRIFTSRESULTAT		**818 285**	**643 758**	**1 218 238**	**755 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 005	40 276	20 000	0
Finanskostnader	13	-671 871	-725 052	-721 000	-595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-635 866**	**-684 776**	**-701 000**	**-595 000**
ÅRSRESULTAT		**182 419**	**-41 018**	**517 238**	**160 350**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-41 018		
Reduksjon udekket tap:		182 419	0		

TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET
ORG.NR. 986469168, KLIENTNR. 5257

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		968 222	968 222
SUM ANLEGGSMIDLER		**968 222**	**968 222**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 919	11 753
Driftskonto OBOS-banken		419 709	514 622
Sparekonto OBOS-banken		1 247	175 039
Sparekonto OBOS-banken II		20 687	16 059
SUM OMLØPSMIDLER		**459 562**	**717 473**
SUM EIENDELER		**1 427 784**	**1 685 695**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 228 663	-8 411 082
SUM EGENKAPITAL		**-8 228 663**	**-8 411 082**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 325 962	9 789 162
Annen langsiktig gjeld	16	16 000	15 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 341 962**	**9 804 162**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 515	22 162
Leverandørgjeld		63 598	117 199
Påløpte renter		3 397	3 931
Energiavregning	17	174 975	149 323
Annen kortsiktig gjeld	18	-1 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**314 485**	**292 615**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 427 784**	**1 685 695**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Tøyenbygg 1 Boligsameiet

Vemund Hellevik Olsen Sindre Skoglund Simen Eide Trollvik

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 329 992
Forretningslokale	207 384
Vaskeklubb	8 203
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 545 579**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	2 000
Forsinkelsesrenter	35
Vedlikehold	22 196
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 231**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 369
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 369**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-90 392
Drift/vedlikehold VVS	-195 986
Drift/vedlikehold elektro	-8 298
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 968
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 240
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 254
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-5 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-421 085**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-349 990
Renovasjonsgebyr	-139 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-489 811**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	11 900
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**11 900**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 449
Andre fyringskostnader	-41
SUM ENERGI / FYRING	**-24 490**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 727
Diverse utstyr	-3 899
Vaktmestertjenester	-40 574
Renhold ved firmaer	-96 620
Snørydding	-41 269
Andre driftskostnader	-873
Andre kontorkostnader	-3 046
Bank- og kortgebyr	-3 116
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-2 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-211 826**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 400
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 836
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	466
Andre renteinntekter	113
SUM FINANSINNTEKTER	**36 005**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-113 393
Pantegjeldsrenter	-558 478
SUM FINANSKOSTNADER	**-671 871**

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2011	-3 661 916	
Nedbetalt tidligere	1 953 631	
Nedbetalt i år	332 646	
		-1 375 639
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-500 000	
Tilgang 2022	-7 834 005	
Nedbetalt tidligere	253 128	
Nedbetalt i år	130 554	
		-7 950 323
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 325 962**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-16 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-16 000**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-385 206
SUM INNTEKTER	**-385 206**
KOSTNADER	
Techem	24 327
Fjernvarme	185 904
SUM KOSTNADER	**210 231**
SUM ENERGIAVREGNING	**-174 975**

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

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig depositum	1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**1 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 5257 **Selskapsnavn:** TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET

Organisasjonsnummer: 986469168
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Møterommet i oppgang A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Vemund (styreleder) er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vemund Hellevik Olsen 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:**
> Andrea Tharaldsen og Hanne Johnsrud 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. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Vemund Hellevik Olsen

Følgende stilte til valg:
Vemund Hellevik Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Reinton
Andrea Tharaldsen

Følgende stilte til valg:
Bente Reinton
Andrea Tharaldsen

8. Endring av husordensregel 15.4

En seksjonseier har fremmet ønske om at husordensregel 15.4, som omhandler bruk av avløpspumpe skal fjernes. Seksjonseier har vært i kontakt med Rørhjelp AS i forbindelse med flytting av kjøkken i sin seksjon. Rørhjelp AS mener at moderne avløpspumper fungerer godt, og bør kunne benyttes i sameiet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vi lytter til fagfolk, og at sameiets regler ikke skal være strengere enn nødvendig.
Husordensregelen endres til:
Avløpspumpe for avløpsvann godkjennes ved ombygging av kjøkken i leilighet der det er en anbefalt løsning av godkjent rørlegger. Godkjent rørlegger og elektriker må benyttes til å utføre arbeidet og monteringen av

avløpspumpe. Dokumentasjon må fremlegges og sendes inn til styret etter at arbeidet er utført. Pumpe skal monteres på en slik måte at støy minimeres.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Husordensregel 15.4 fjernes

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Huordensregel 15.4 endres

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Husordensregel 15.4 endres - forslag 2

✓ **Vedtatt. Ny tekst i husordensregel 15.4:**
1. Avløpspumpe/trykkavløp kan tillates ved flytting/ombygging av kjøkken der dette er en anbefalt løsning, etter skriftlig søknad og styregodkjenning før arbeidet starter.
2. Arbeidet skal prosjekteres og utføres av godkjent rørlegger og der det er relevant autorisert elektriker, i henhold til gjeldende regler.
3. Inngrep i felles bygningsdeler (f.eks. tak/yttervegg/sjakter/felles rørføringer) krever særskilt godkjenning fra styret (og eventuelt årsmøtet der det er nødvendig).
4. Seksjonseier har ansvar for drift/vedlikehold av pumpeløsningen og for utbedring av eventuelle skader som skyldes anlegget.
5. Dokumentasjon (samsvarserklæringer, produktdata, beskrivelse av løsning) skal sendes styret når arbeidet er ferdigstilt.
6. Pumpen skal monteres slik at støy minimeres.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Tøyenbygg 1, org. nr. 986 469 168

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 27.02.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter av 28.04.1999
Endret på ordinært årsmøte 03.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Tøyenbygg 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.02.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 229, bnr.88 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon.

(2) Salg/fremleie av leiligheten skal meldes til styret minst 14 - fjorten dager før fremleietaker/kjøper skal flytte inn i leiligheten. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(3) Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

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

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme

gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Boder tildeles av styret med en kjellerbod og en loftsbod til hver leilighet, basert på aktuell bruk når vedtektene vedtas.
(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også for bodene til den enkelte seksjon.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter samtykke fra styret. Prosedyren som må gjennomføres for at styret skal fatte sitt vedtak er beskrevet i husordensreglene Pkt. 12.1.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring og andre drifts- og vedlikeholdsutgifter.
Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av fellesutgiftene (husleie) innen 14 - fjorten - dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold. Hvis en sameier forøvrig vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende pålegges å flytte og selge

seksjonen.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs, dog minst 2 ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER OG ANDRE BESTEMMELSER
TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIE MONRADS GATE 17 A – D

Vedtatt på årsmøte 28. april 1999 med revidering 29.04.2014, 13.04.2015, 05.04.2016, 27.02.2019, 05.06.2019, 10.06.2021, 08.06.2022, 08.06.2023 og 15.04.2026.

Tøyenbygg 1 Boligsameie består av totalt 50 eierseksjoner, hvorav 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Husordensreglene gjelder samtlige seksjoner og alle som oppholder seg på sameiets eiendom, dette være seg seksjonseiere, beboere, besøkende, innleide håndverkere eller andre personer som utfører oppdrag.

Den enkelte seksjonseier/beboer har rett til å bruke sin seksjon og fellesarealer til det de vanligvis brukes til, og bruken må ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere/beboere/naboer.

Seksjonseier/sameier er den personen som eier en seksjon. Beboer er den som bor i seksjonen til daglig, uavhengig om vedkommende er seksjonseier eller leietaker.

****

1. Særlige plikter

1.1. Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. Alle plikter å ta tilbørlig hensyn til andre beboere, samt bidra til å skape et trivelig og trygt bomiljø.

1.2. Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonen. Det skal være stille 2200 – 0700 på hverdager og 2300 – 0900 på lørdager, søndager og helligdager.

1.3. Håndverksarbeid i leilighetene skal ikke utføres etter klokken 2200 på ukedager, eller etter klokken 1800 på lørdager. Slikt arbeide er det ikke tillatt å utføre på søndager eller helligdager. I tilfeller hvor det er helt nødvendig å fravike disse reglene skal det legges ut et 'oppslag' på Vibbo.

1.4. Omfattende håndverksarbeide, oppussing og større sosiale sammenkomster, samt stenging av strøm og vann skal alltid varsles i så god tid at berørte naboer rekker å ta ønskede forholdregler. Vurder hvordan du best gjør dette. Vibbo om mange berøres, oppslag i oppgangen eller direkte kontakt om få berøres.

1.5. Seksjonseier er ansvarlig for skade på felles eiendom, med eller uten skyld. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, skjødesløshet eller lignende.

1.6. De, seksjonseier, beboer eller andre som oppdager skade, feil eller mangler på sameiets eiendom/utstyr eller annet som han/hun ikke mener seg forpliktet til å utbedre plikter å melde fra skriftlig til styret.

1.7. Alle boder på loft og i kjeller er merket med seksjonsnummer. Styret sørger for merking av postkasser og callinganlegg. Seksjonseier er ansvarlig for at styret mottar informasjon som gjør det mulig å holde dette oppdatert.

Seksjonseier er ansvarlig for å registrere seg, sine voksne medboere og leietakere på Vibbo eller andre systemer for slik registrering som fremtidige styrer velger å bruke. Seksjonseier plikter å påse at disse fullfører registreringen.

2. Forbud og særlige tillatelser.

2.1. Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenner eller andre elektriske gjenstander på eller i tilknytning til balkong. Heller ikke i/utenfor vinduer for øvrig. Se vedtekter 3-1 pkt.6 2.ledd

2.2. Grilling på balkong med kullgrill er forbudt.

2.3. Utøvelse av sang- og musikkundervisning krever særskilt tillatelse av styret og samtykke av beboere som kan bli berørt av dette.

2.4. Vesentlige ytre endringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke. Skilt, inskripsjoner, innkledning av balkonger, egne postkasser, markiser, flaggstenger, endring/maling av murvegg på balkong etc. skal godkjennes av styret. Godkjennelse skal skje skriftlig. Se for øvrig vedtektene 3.1.6.

2.5. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte ut gjennom yttervegg eller til luftekanal. Vifter med filter av ulike slag må derfor benyttes. Seksjonseier plikter å holde disse i en stand som gjør at de har nødvendig effekt og ikke medfører økt brannfare. Det er heller ikke tillatt å montere mekanisk vifte på bad. Se Vibbo/Tema/ Ventilasjon.

2.6. Røyking er forbudt i trappeoppganger, på loft og kjeller. Herunder også vaskekjeller. Røyking er tillatt i innergård og på balkong så lenge det ikke plager andre. Man bør ikke stå rett utenfor inngangsdører og vinduer og røyke.

3. Plikter ved salg og utleie.

3.1. Seksjonseier har plikt til å varsle forretningsfører ved salg.

3.2. Seksjonseier plikter å gjøre alle personer tilknyttet seksjonen kjent med all nødvendig informasjon. Dette gjelder informasjon som kun gjelder den enkelte seksjon og informasjon som gjelder fellesskapet.

Behersker ikke personer tilknyttet seksjonen norsk har seksjonseier et særlig ansvar for at disse allikevel gjøres kjent med informasjonen.

Seksjonseier vil alltid kunne stilles til ansvar for brudd på husordensregler, vedtekter, hærverk og annen utilbørlig adferd begått av personer tilknyttet seksjonen

3.3. Om leietagere etterlater seg gjenstander i fellesarealer og det blir behov for borttransportering vil seksjonseier bli belaster kostnader forbundet med dette. Styret har ikke ansvar for å ta vare på hensatte gjenstander.

4. Renhold og avfall

4.1. Den enkelte beboer skal påse at det er rent og ryddig rundt egen seksjon. Den enkelte er ansvarlig for å fjerne gjenstander, avfall og annet som denne tar med seg inn på fellesareal.

4.2. Alle er pliktige til å håndtere avfall korrekt.

Se Vibbo/tema/avfall for detaljert beskrivelse.

5. Bruk av oppganger

5.1. Barnevogner, sykler, kjelker osv. må ikke settes i inngangspartier eller trapper. Brannvesenet tillater ikke dette.

5.2. Det skal ikke plasseres avfall/søppel/sko i oppgangen. Heller ikke utenfor egen dør.

5.3. Sikringsskap skal være låst. Det er seksjonseiers ansvar å gjøre beboer kjent med hvilket skap som tilhører seksjonen og å sørge for at nøkkel er tilgjengelig. Alle skal ha kunnskap om hvordan jordfeil varsles i den enkelte seksjon. Se Vibbo/temaer/ sikringsskap og jordfeilvarsling.

5.4. Velger beboer å ha dørmatte er det beboers ansvar å holde den, og arealet den ligger på, ren og i brukbar skikk. Dørmatter blir ikke flyttet på/ristet av renholder. Ta gjerne matten inn for å lette jobben om du ser at vedkommende er i gang.

5.5. Det skal ikke ligge aviser e.l. utenfor dør til seksjon over tid.

6. Bruk av loft og kjeller

6.1. Alle ganger, oppganger og fellesrom på loft og kjeller skal til enhver tid være ryddige. Se Vibbo/tema/bod og lagring for til enhver tid gjeldende regler.

6.2. Rommet under trappen er til barnevogner, sykler, ski etc. som er jevnlig i bruk.

6.3. Alle boder på kjeller og loft er merket med seksjonsnummer. Beboer plikter og holde disse låst.

6.4. Det er ikke tillatt å oppbevare lettantennelige væsker eller avfall i egen bod. Det er heller ikke anledning til å koble elektriske apparater til sameiets strømnett.

7. Bruk av vaskekjeller

7.1 Tilgang til og bruk av vaskekjelleren er organisert som en lukket 'klubb'. Se Vibbo/tema/vaskeklubben.

8. Bruk av felles innergård

8.1. Alle beboere plikter å holde innergården ryddig, holde bommen lukket og bidra til trivsel for både oss og naboen, Tøyenbygg II som eier halve arealet.

8.2. Ved grilling må det utvises tilbørlig hensyn til andre beboere. Unngå engangsgriller og andre lave griller på plenen da disse ødelegger gresset i tillegg til at de medfører brannfare.

8.3. I forbindelse med dugnader bes det om at sykler merkes. Umerkede sykler vil bli kastet. Sykler må ikke låses til gatelykter da disse ikke er fundamentert for å tåle slikt.

Leide sparkesykler skal ikke parkeres på sameiets eiendom.

8.4. Vask og annet arbeide på bil skal ikke foregå på sameiets eiendom.

8.5. Ingen kan fritt bruke sameiets parkeringsplass. Se Vibbo/tema/parkering for mer detaljert info. Kjøring til seksjonene er kun tillatt for nødvendig transport av personer og varer, og skal mellom kl 2300 og 0700 begrenses til et absolutt minimum. Bommen skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Manglende respekt for regelverket kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

For brukere av næringslokalene gjelder egen brukeravtale for arealet i Helgesensgate.

8.6. Ballspill er ikke tillatt på noen del av innergården.

8.7. Foreldre har ansvar for oppsyn ved lek i innergården.

9. Vinduer og balkonger.

9.1 Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet av vinduer og balkongdører. Etter fasaderehabiliteringen i 2019 begrenser dette seg veldig da begge deler er aluminiumbelagt på utsiden. Det er ikke tillatt å gjøre utvendige inngrep på vinduer og balkongdører da dette kan forringe levetiden. Beboer plikter begrenser seg derfor til å smøre hengsler og å varsle styret om noe er galt med hengsler, låsemekanismer o.s.v.

Innvendig er det derimot treverk som seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde.

Se Vibbo/Tema/Vinduer/balkongdører/Vedlikehold. Her finnes produktbladet fra NorDan som er produsenten av våre vinduer og dører.

9.2. Balkongene er pr. definisjon en del av fasaden, og dermed sameiets ansvar å vedlikeholde. Etter fasaderehabiliteringen i 2019 er rekkverket nå laget av Plannja-plater som er vedlikeholdsfrie på

begge sider. Det betyr at ingen, hverken sameiet eller beboer skal drive vedlikehold av disse utover vanlig renhold. Man må i tillegg fare fint med dem da hakk i overflatebehandlingen kan føre til at de ruster.

Gulvene er ikke malt, men dekket med epoxy. Epoxy-behandling er en jobb for fagfolk, og sameiet må derfor ta ansvaret for dette i fremtiden. Det er derfor ikke anledning til å flislegge, eller dekke til balkonggulvet med gulv, hverken gulv som ligger løst eller gulv som fastmonteres. Dette da slike gulv kan skade dekket og vanskeliggjøre jobben med fornying av epoxybelegget.

Det er ikke anledning til å fjerne sideskjermer eller supplere med andre typer avskjerming.

9.3. Det er ikke anledning til å fjerne de fastmonterte balkongkassene. På utsiden av rekkverket er det heller ikke anledning til å henge opp noe i tillegg.

9.4. Lufting/tøytørk må skje slik at det ikke skjemmer gårdens fasade, dvs. under rekkverkets høyde. Og aldri på søndager og helligdager. Gulvtepper, dørmatter etc. må ikke bankes/ristes fra balkonger eller vinduer.

10. Sikkerhet og nøkler

10.1. Alle dører som er forsynt med lås skal holdes låste. Ytterdører skal ikke etterlates i åpen stilling uten at man har oppsikt med dem.

10.2. Slipp ikke inn uvedkommende.

10.3. Etter overgang til elektronisk nøkkelsystem står alle seksjonseiere fritt til å anskaffe så mange nøkkelbrikker de måtte ønske. For å ikke forkorte nøkkelsystemets levetid plikter alle å melde tapte brikker raskt slik at den kan deaktiveres. Se Vibbo/temaer/lås og nøkler for hvordan dette skal håndteres. Legg spesielt merke til avsnittet om nøkkelhåndtering ved salg av seksjon.

11. Oppvarming, radiatorer, varmt vann og lufting.

11.1. Unødig bruk av fjernvarme til varmt vann øker driftsutgiftene og dette må dekkes av felleskostnadene. Det oppfordres derfor til moderat bruk. Forbruk av fjernvarme til oppvarming måles i alle seksjoner og vil påvirke den enkelte seksjonseiers utgifter.

11.2. I forbindelse med at fyringssesongen starter, og noen ganger i spesielle tilfeller, blir det bedt om at alle lufter radiatorer. Dette må gjøres for at oppvarmingen skal fungere hos alle.

11.3. I fyringssesongen er det ikke anledning til å ha vinduer stående åpne i lengre tid. Lufting på den tiden av året gjøres best ved å sette vinduene helt åpne i en kort periode, gjerne med gjennomtrekk. Utenom fyringssesong skal det tenkes på at vinduer som står mye åpne i regnvær vil ta skade. Ventilene i vinduene skal derimot alltid stå åpne og utildekket.

Det skal ikke luftes fra leilighet til trappeoppgang.

Trappevinduene lukkes på høsten permanent og de skal ikke åpnes før sameiet åpner dem igjen på våren. Ved kraftig regn og/eller vind i sommersesong må de lukkes.

11.4. Alle rom må holdes såpass oppvarmede at vann i rør ikke fryser. Kondens på vinduer kan tyde på for lav temperatur inne.

11.5. Sameiet har det totale ansvaret for nødvendig arbeide tilknyttet radiatorer og rør tilknyttet sameiets fyringsanlegg. Seksjonseier plikter å etterse dette i egen seksjon og gi beskjed til styret om arbeid er nødvendig. Arbeide på radiatorer og rør skal kun utføres av håndverker valgt og bestilt av styret. Unnlatelse fra å melde fra til styret kan medføre erstatningsansvar.

12. Husdyr

12.1. Husdyr, her primært hund, katt, gnagere etc. må ikke holdes uten styrets samtykke. Om styret gir sin godkjennelse skal det skrives en avtale som spesifikt gjelder det enkelte dyr. Det gis ikke en generell tillatelse til dyrehold.

12.2. Hundeeiere plikter å følge politivedtektene for dyrehold, benytte hundepose samt å ta hensyn til at ikke alle er vant med dyr

12.3. Dyreeiere har plikt til å påse at dyrene ikke vandrer fritt omkring i området og forurenser lekeplass, trappeoppganger og fellesområder for øvrig.

12.4. Sameiet har totalforbud mot reptiler.

13. Dugnad

13.1. Samtlige som benytter fellesområder, både seksjonseiere og leietagere plikter å delta i dugnader organisert av styret. Uansett alder eller ferdighet er det mulig å bidra.

14. Styret og vaktmester

14.1. Styret kontaktes via e-post eller på Vibbo. Ved akutte situasjoner brukes øvrig kontaktinformasjon som henger i alle oppganger.

14.2. Styrets arbeide reguleres av sameiets vedtekter, gjeldende retningslinjer og vedtak på årsmøte.

14.3. Vaktmester varsles ved behov. Se Vibbo/Tema/Hva gjør vaktmester.

15. Rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekter

15.1. Ved prosjekter organisert av sameiet vil seksjonseier som ikke sørger for avlevert nøkkel/adgang til egen seksjon i henhold til den informasjon som er gitt, bli belastet merkostnader for forsinket fremdrift dersom dette skyldes manglende adgang til seksjonen. En forutsetning er at varsel om innsamling av nøkler/behov for adgang til seksjon er sendt ut minimum 14 dager i forveien.

15.2. Bruksendring av opprinnelig seksjon, for eks. flytting av kjøkken til stue eller riving av vegger skal godkjennes av styret før igangsettelse. Ved riving av vegg skal styret ha signert bekreftelse fra arkitekt eller byggkonsulent på at vegg ikke er bærende.

15.3. Dokumentert godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune må foreligge dersom prosjektet er søknadspliktig. Om prosjektet er unntatt søknadsplikt må også dette dokumenteres ovenfor styret.

15.4.

1. Avløpspumpe/trykkavløp kan tillates ved flytting/ombygging av kjøkken der dette er en anbefalt løsning, etter skriftlig søknad og styregodkjenning før arbeidet starter.

2. Arbeidet skal prosjekteres og utføres av godkjent rørlegger og der det er relevant autorisert elektriker, i henhold til gjeldende regler.

3. Inngrep i felles bygningsdeler (f.eks. tak/yttervegg/sjakter/felles rørføringer) krever særskilt godkjenning fra styret (og eventuelt årsmøtet der det er nødvendig).

4. Seksjonseier har ansvar for drift/vedlikehold av pumpeløsningen og for utbedring av eventuelle skader som skyldes anlegget.

5. Dokumentasjon (samsvarserklæringer, produktdata, beskrivelse av løsning) skal sendes styret når arbeidet er ferdigstilt.

6. Pumpen skal monteres slik at støy minimeres.

16. Brannslukningsutstyr

16.1. Alle seksjoner skal være utstyrt med minst en godkjent røykvarsler. I tillegg har sameiet utstyrt alle seksjoner med ett 6 kg pulverapparat. Dette er derfor sameiets eiendom og må derfor ikke fjernes eller byttes. Sameiet sørger for periodisk ettersyn av dette etter gjeldende forskrifter. Mellom disse kontrollene har beboer ansvaret for at slukkeapparat er i brukbar stand. Se Vibbo.

16.2. Det er montert pulverapparat i trappeoppganger, kjeller, vaskekjeller og loft. Blir disse apparatene brukt slik at de trenger

ettersyn må styret få beskjed. Blir disse misbrukt eller ødelagt vil skadevolder ville kunne bli gjort erstatningsansvarlig.

16.3. Vi har brannvarslingsanlegg i alle fellesområder. Alle plikter å sette seg inn i instruksen som er slått opp ved panelene i hver oppgang. Sentralen for brannvarslingsanlegget befinner seg i C-oppgangen

17. Andre faste installasjoner

Våre soilrør er innvendig fornyet med strømpe. Fullstendig drifts- og renholdsinnstruks fra TT-Teknikk AS ligger vedlagt.

17.1. Ved bruk av soilrør (gjennomgående vertikale rør) gjelder følgende forholdsregler:

- Ikke hell store mengder kokende vann i avløpet (max 10 liter)
- Benytt kun flytende avløpsåpnere. Ikke pulver f.eks. Plumbo.
- Staking anbefales fremfor bruk av sterke avløpsåpnere.

17.2. Ved avløpsstopp

- Vanlig høytrykksrens med vann, max trykk 250 BAR
- Ikke benytt kjettingdyser
-

17.3. Ved montering av vegghengt toalett

- Kun behov for en toalettmuffe for overgangen til strømpa

18. Brudd på sameiets regler og bestemmelser.

18.1. Plages beboer av at andre beboere bryter husordensregler skal beboer selv ta kontakt med vedkommende så langt det er mulig.

18.2. I alvorlige tilfeller og når egne forsøk ikke strekker til tar man skriftlig kontakt med styret. Det er da viktig at klagen er beskrevet med relevant informasjon.

- Hvilken regel brytes?
- Hvem bryter regelen? Seksjonsnummer?
- Har du selv prøvd å ordne opp? Når og hvordan?
- Beskriv/tidfest problemene.

Styret formidler klage til beboer og evt. til seksjonseier om dette ikke er en og samme person. Ved gjentatte påpekelser fra styret kan styret kreve at beboer flytter ut. Styret kan også i alvorlige saker kreve seksjonen tvangssolgt.

TT · TEKNIKK A·S
— en miljøbedrift

DRIFTS OG RENHOLDSINSTRUKS
For rehabiliterte avløpsrør og sluk

RØR

Generelt kan rørene benyttes som før, men følgende forholdsregler anbefales:

- Ikke hell store mengder kokende vann i avløpet (max 10 liter).

- Benytt kun ferdigblandede milde avløpsåpnere. For eksempel Jif avløpsåpner som fåes kjøpt i vanlige matbutikker.
Staking anbefales foran sterke avløpsåpnere.

- Ved avløpsstopp:
  Vanlig høytrykksrens med vann, max trykk 250 BAR.

  Ikke benytt kjettingdyser!

KAPPING AV RØR

Det anbefales å benytte autorisert rørlegger. For å skjøte rør eller kappe innpå skal deler fra Vulkan benyttes. Se vedlagte skjema fra Vulkan. Her står også hvor Dere kan få tak i delene.

SLUK

Se vedlikeholdsinstruks fra Blücher, pass på at det er vann i vannlåsen. Om det ikke er vann her kan det forekomme lukt.
Sluket leveres klart for rehabilitering av bad, og det legges en stk klemring i hver leilighet ved arbeidsslutt.

VEGGHENGT TOALETT

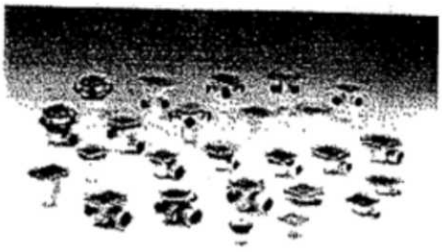
Hvor det skal monteres vegghengte toaletter trengs kun en toalettmuffe for overgangen til strømpa.

Drift- og vedlikeholdsinnstruks

BLÜCHER Domestic® gulvsluk i rustfritt stål

Omfatter:

Sluk for betong/flis type nr.	102, 110, 111, 114, 140, 150, 151, 160, 161 og 181.
Sluk for vinylgulv type nr.	202, 210, 211, 214, 240, 250, 251, 260, 261 og 281.
Sluk for smøremembran type nr.	302, 310, 311, 314, 350, 351, 355, 360, 361 og 381.
Sluk for membranduk type nr.	312, 313, 352 og 353.
Vannlås type nr.	502 og 525.



Til eier/bruker:

Der er blitt installert BLÜCHER Domestic® gulvsluk utført i rustfritt stål AISI 316 alternativt AISI 304. Gulvsluket er godkjent i henhold til ETA-Danmarks forskrifter til kapasitet og selvrensningsevnen.

Før sluket tas i bruk:

- Kontroller at sluket er rengjort for betongrester og lignende.
- Kontroller at vannlås er montert.
- Kontroller ved vinylgulv at klemring er godt fastskrudd.

Normal drift:

BLÜCHER Domestic® gulvsluk i rustfritt stål har en lett demonterbar vannlås med høy selvrensningsevne. Ved forekomst av mange urenheter kan det være nødvendig å rense vannlåsen med passende intervall.

Rengjøring:

- Ristens skruer løsnes (2 eller 3 skruer). Fjern rist og løft vannlåsen opp.
- Rengjør vannlås med rengjøringsmiddel etter behov.
- Sørg for at vannlåsens pakning er smurt med glidemiddel. Monter vannlåsen ved et lett trykk og vridning mot slukets stoppring. Sørg for at vannlåsens pakning slutter godt til sluket for å unngå luktproblemer.
- Monter rist og monter skruerne.

Tekniske data:

Der henvises til katalog for produktprogram og teknisk information.

VULKAN

Vulkan støttehylse

Støttehylse
Alle mål i mm

Art. nr.	Rør DN	PN	Vegg tykkelse	Lengde
03001	50	10	4,6	100
03002	63	6	3,6	175
03003	75	6	4,3/4,1	175
03004	75	10	6,8/6,5	175
03005	75	16	10,3	175
03006	90	3	2,7/2,2	175
03007	90	6	5,4/5,1	175
03008	90	10	8,2/7,8	175
03010	110	6	6,6/6,3	175
03011	110	10	10,0/9,5	175
03012	110	16	15,1	175
03013	125	3	3,9/3,1	175
03014	125	6	7,4/7,1	175
03015	125	10	11,4	175
03016	140	6	8	175
03017	140	10	12,7	175
03018	160	3	4,9/4,0	200
03019	160	6	9,5/9,1	200
03020	160	10	14,6	200
03021	180	6	10,7/10,2	200
03022	180	10	16,4	200
03024	200	10	18,2	200
03025	225	3	6,9/5,5	225
03026	225	6	13,4/12,8	225
03027	225	10	20,5	225
03028	250	6	14,8/14,2	225
03029	250	10	22,7	225
03030	280	6	16,6/15,9	225
03031	280	10	25,4	225
03032	315	4	12,1	225
03034	315	6	18,7/17,9	225
03035	315	10	28,6	225
03036	355	4	13,6	225
03037	355	6	20,1	225
03038	355	10	32,3	225
03039	400	3	12,4	225
03040	400	6	22,7	225
03041	400	10	36,4	225



Produktbeskrivelse

- For bruk i PE- og PVC-rør
- Laget av rustfritt stål, AISI 304.
- Syrefast på forespørsel
- Andre dimensjoner på forespørsel

- **Viktig ved bestilling:**
  Innvendig rørdiameter må oppgis

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
MONRADS GATE 17C

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532672
9200142

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 88

Vi viser til bestilling av 20260511 for MONRADS GATE 17C.

GNR. 229 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1939.

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

2568 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

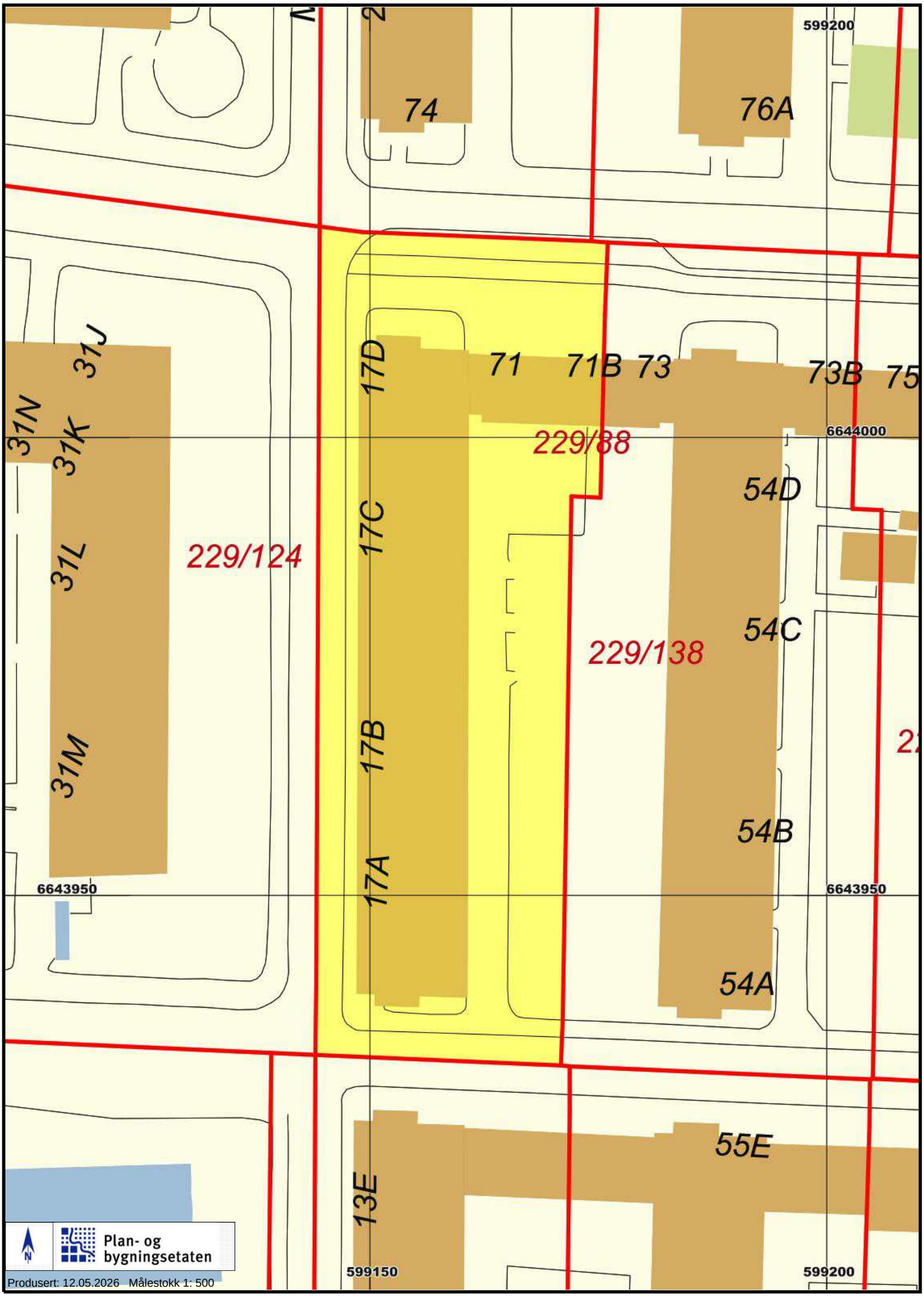
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

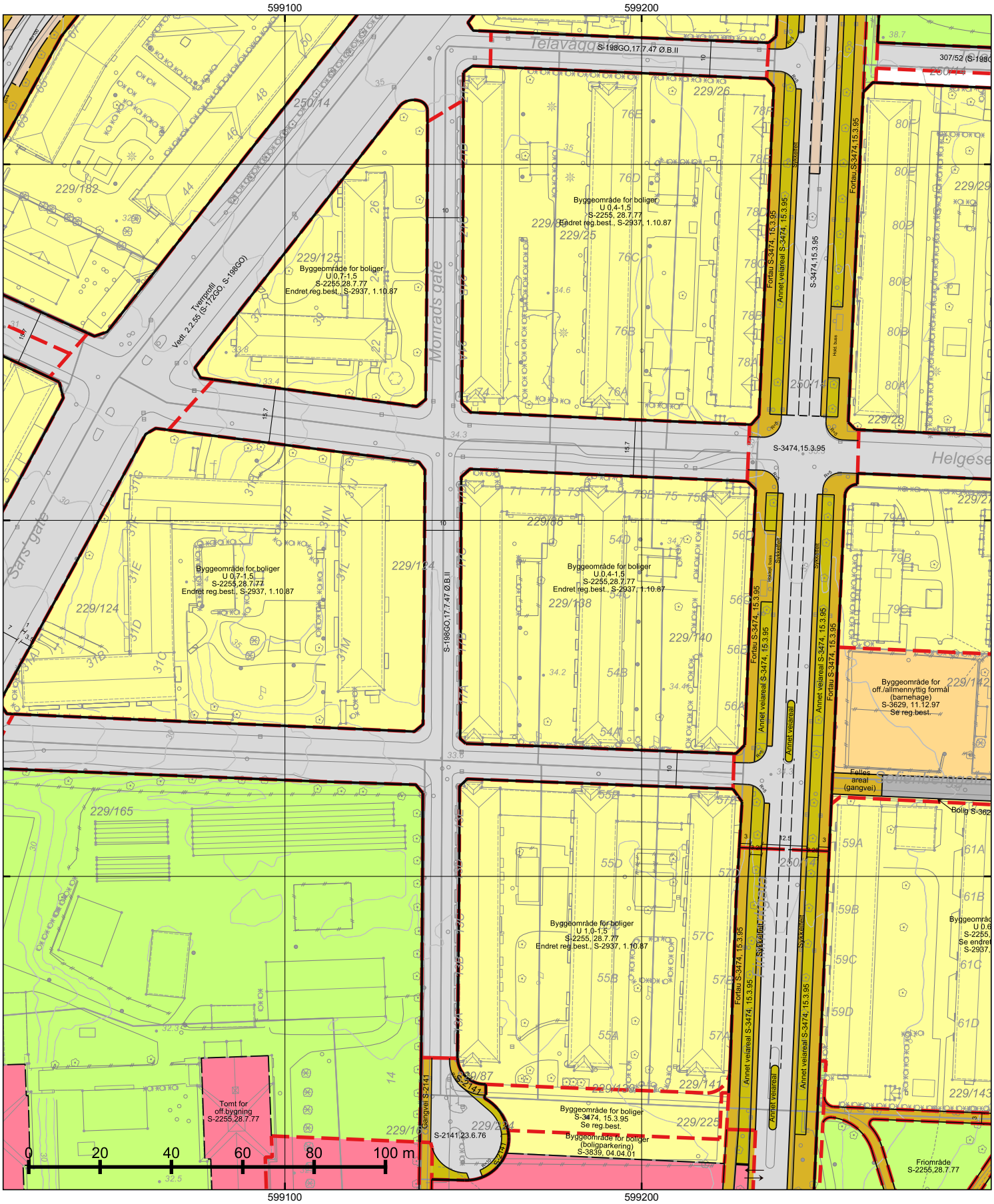
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599200
74
76A
71
71B
73
73B
75
17D
17C
17B
17A
31J
31N
31K
31L
31M
6644000
6643950
229/88
229/124
229/138
54D
54C
54B
54A
55E
13E
599150
599200
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

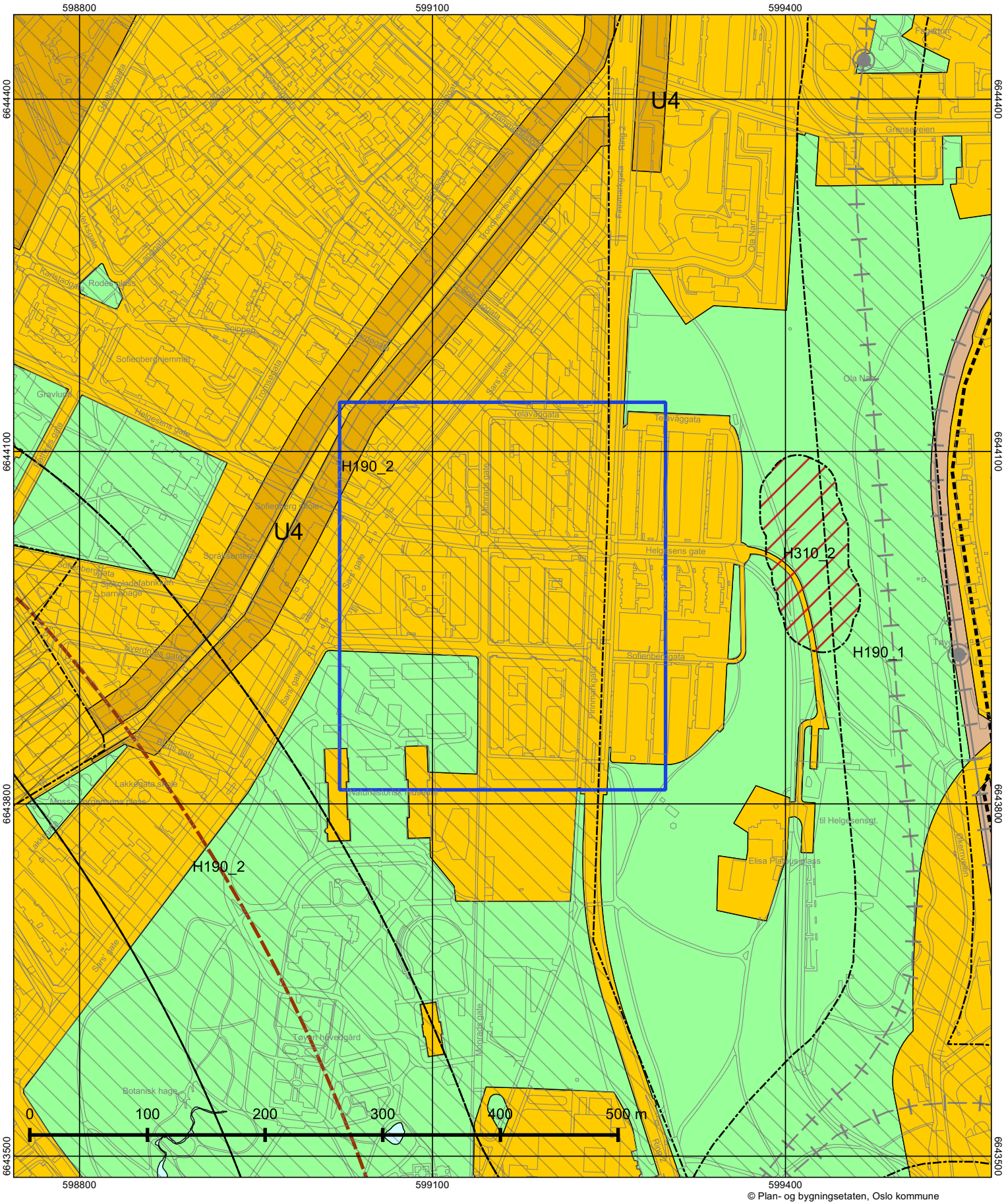
PlottID/Best.nr: 157744/ 86532672
Adresse: Monrads gate 17
Gnr/Bnr: 229/88
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157744/86532672
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYKTIGHANDVERKER.NO
Zawodzie 20
80-726 GDANSK

Dato: 06.09.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201900325-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 17C	Eiendom:	229/88/0/0
Tiltakshaver:	SØREN ØYVIND HELLENES	Adresse:	SVERRES GATE 49, 3257 LARVIK
Søker:	DYKTIGHANDVERKER.NO	Adresse:	Zawodzie 20, 80-726 GDANSK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Monrads gate 17 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0401, mottatt 28.4.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900325			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	Unummerert		1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SØREN ØYVIND HELLENES, SVERRES GATE 49, 3257 LARVIK,
soh@advokateneilarvik.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Dato: 09.06.2020

Deres ref.: LENE FRANK | Vår ref.: 201904249-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 17 B OG C	Eiendom:	229/88/0/0
Tiltakshaver:	TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET, v/ Bente Reinton	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS	Adresse:	Akersveien 23, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Monrads gate 17 B og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkonger, mottatt 29.04.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente vedlegg

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201904249			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	-	07.02.2019	1/11
Snitt oppriss	-	07.02.2019	1/12
Fasade mot vest	-	07.02.2019	1/13
Ny plan 2. og 3.etasje (viser plassering av nye balkonger)	-	04.04.2019	4/5

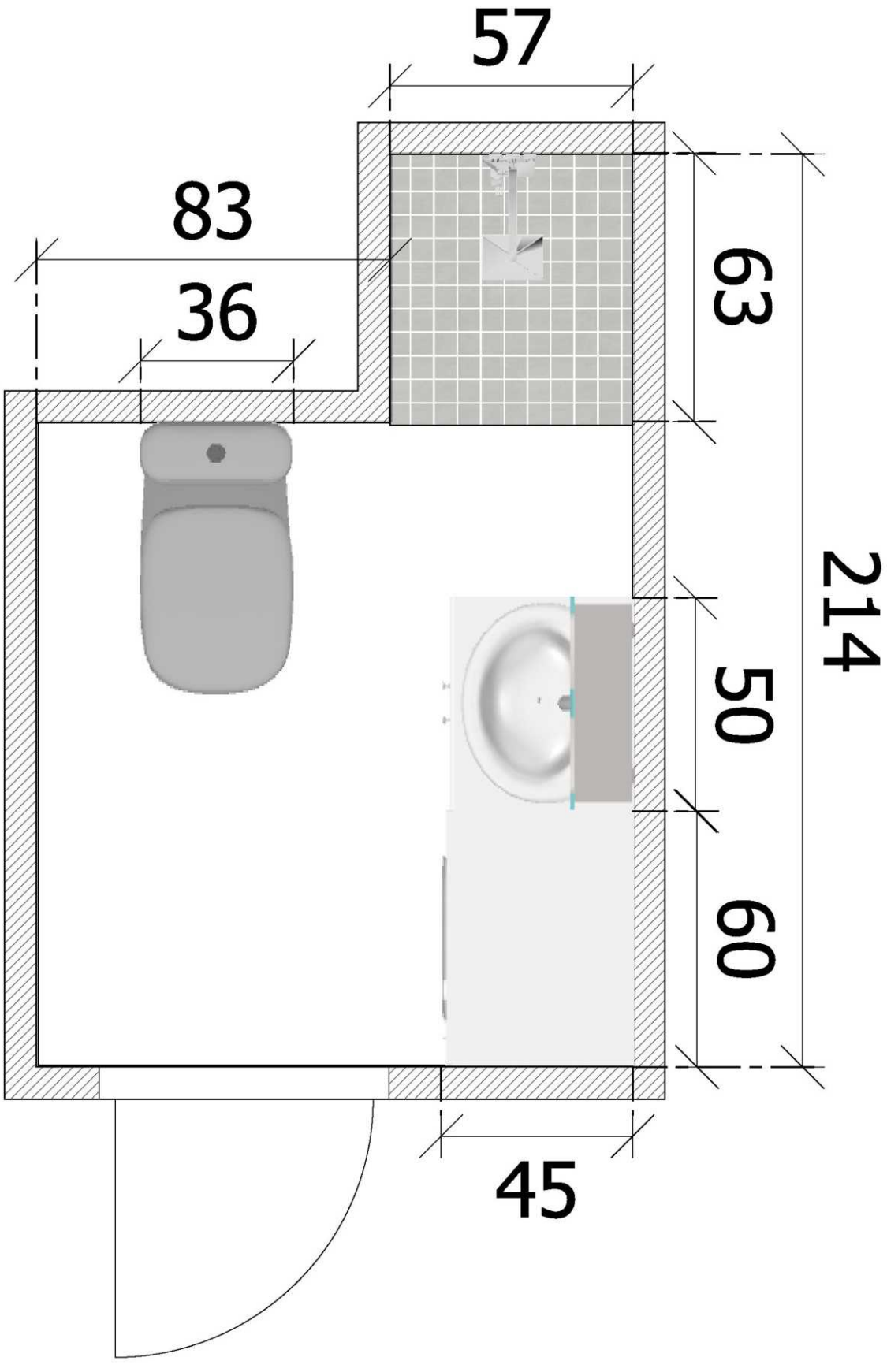
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIET, v/ Bente Reinton, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO


57
83
36
63
214
50
60
45

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201403861-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 22.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 17 A - D	Eiendom:	229/88/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Tøyenbygg 1	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MONRADS GATE 17 A - D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.08.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Sameiet Tøyenbygg 1, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, post@monradsgate17.no

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

ANMELDELSE. 1 p.D.

13 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 2128/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus Monradsgt. 17

på matr.-nr. 23 Trondhjemsveien. Kv.X. Blokk A.

Innlevert 30. november 1938. Attestert

Ferdig attestert 15.1.1941

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1-12-1938.

E. S. Grandvar

Opmålingschefen
mott. 6 DEC. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 10. DEC. 1938

AEM/MT
Trondhjemsveien 23 Kv.X, Blokk A.
Bygningschefens eksp.av 1/12-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

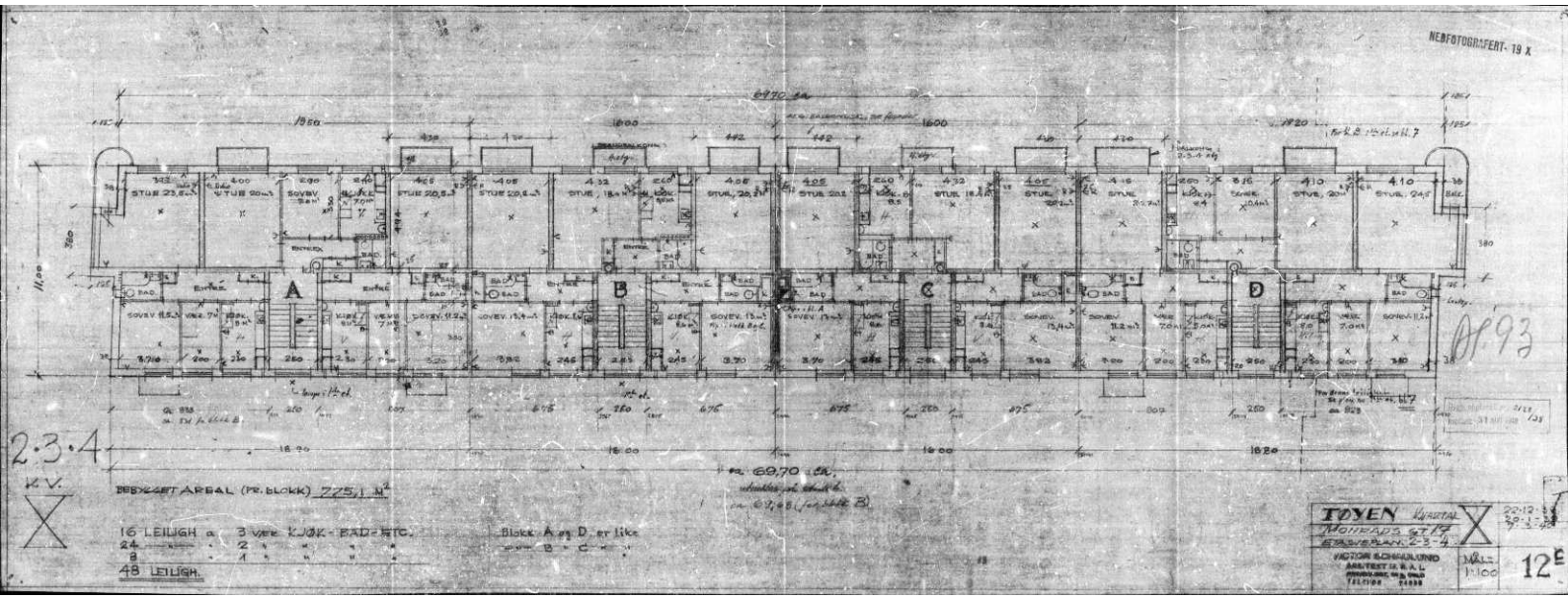
Den anmeldte bebyggelse ligger på den del av nr. 23 Trondhjemsveien som på Töyenplanen er kalt kvartal X.

Det er innkommet begjæring om utferdigelse av målebrev, men dette kan ikke utföres för delingenemellem blokkene er godkjent av bygningsvesenet.

Oslo opmålingsvesen 8/12-1938.

Meisfjorden

A. E. Hjem



BEBYGGET AREAL (PR. BLOKK) 775,1 M²

16 LEILIGH. a 3 VÆR. KJØK.-BAD-ETC.
24 " " 2 " " " "
8 " " 1 " " " "
48 LEILIGH.

Blokk A og D er like
" B - C " "

Tinglysingsstempel

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 229	Bnr. 88	Fnr. -	Kommune Oslo

2. Eier

Navn: A/S Tøyenbygg I under avvikling

Fødselsdato (dag, mnd., år):

DAGBOKFØRT

16.FEB.87 010432

BYSKRIVEREN I OSLO

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 26910	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 26910
1	2	3	1	2	3
1.	N	1100	29	B	520
2	N	1100	30	B	355
3	B	625	31	B	520
4	B	480	32	B	520
5	B	590	33	B	355
6	B	520	34	B	520
7	B	350	35	B	590
8	B	520	36	B	480
9	B	520	37	B	625
10	B	870	38	B	625
11	B	590	39	B	480
12	B	480	40	B	590
13	B	625	41	B	520
14	B	625	42	B	355
15	B	480	43	B	520
16	B	590	44	B	520
17	B	520	45	B	355
18	B	355	46	B	520
19	B	520	47	B	590
20	B	520	48	B	480
21	B	355	49	B	625
22	B	520			
23	B	590			
24	B	480			
25	B	625			
26	B	625			
27	B	480			
28	B	590			
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		26910

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

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

7. Supplerende tekst Sameiet har panterett i hver seksjon med kr. 30.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

Dato: Oslo
Sted: 29.12.86

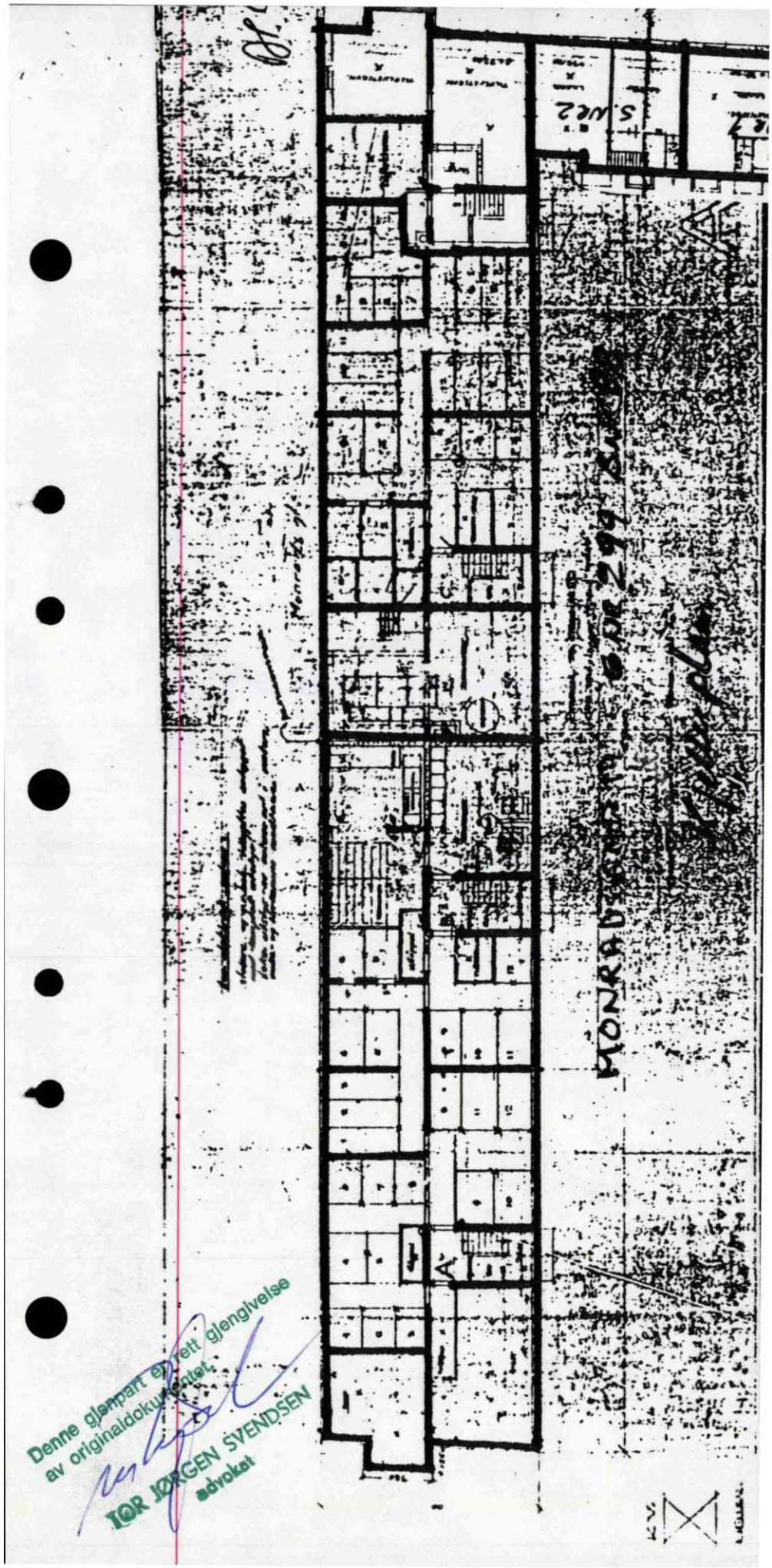
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S Tøyenbygg I, under avvikling
Tryggve Jansen

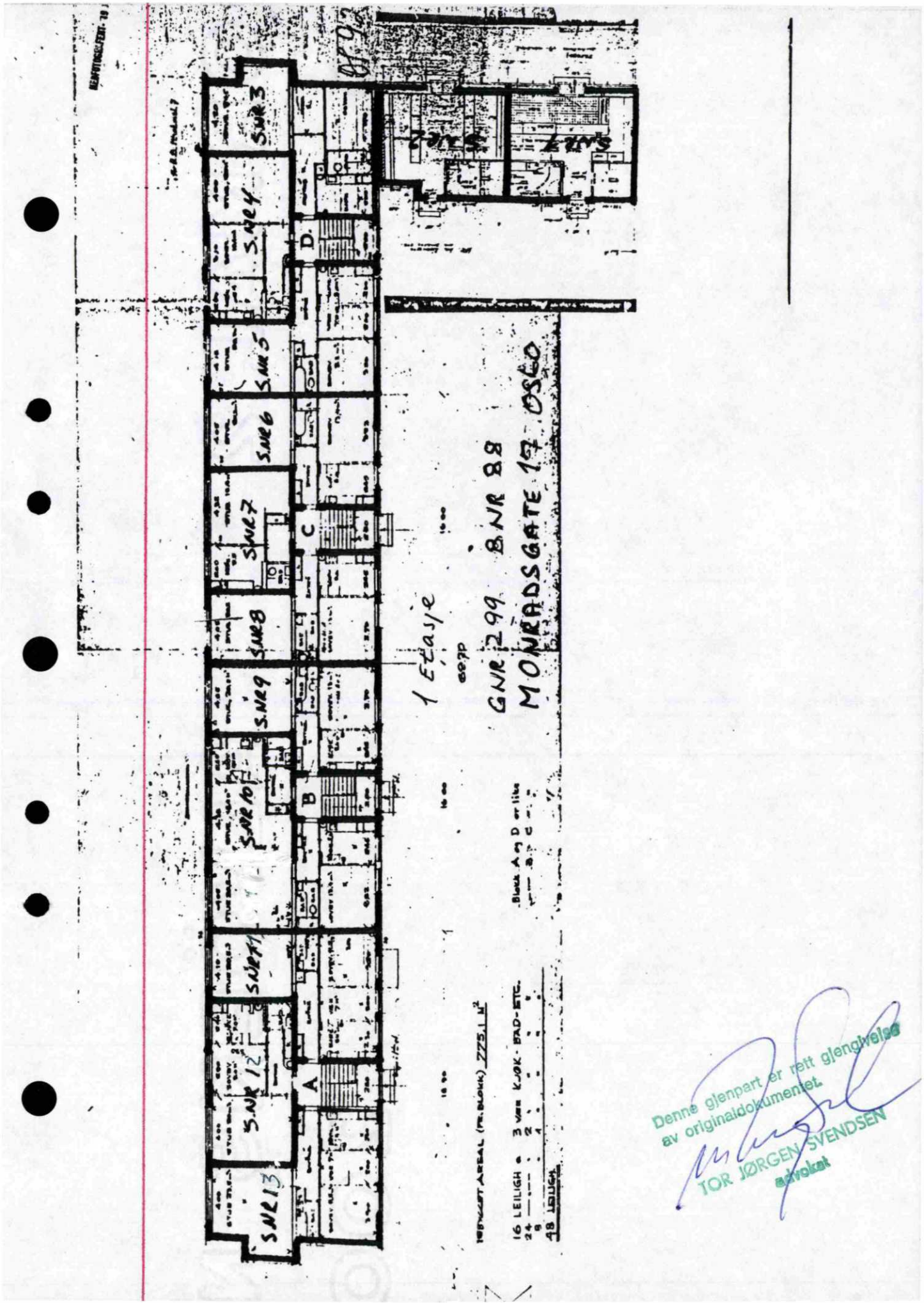
Dokumentet returneres til:

Navn: TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

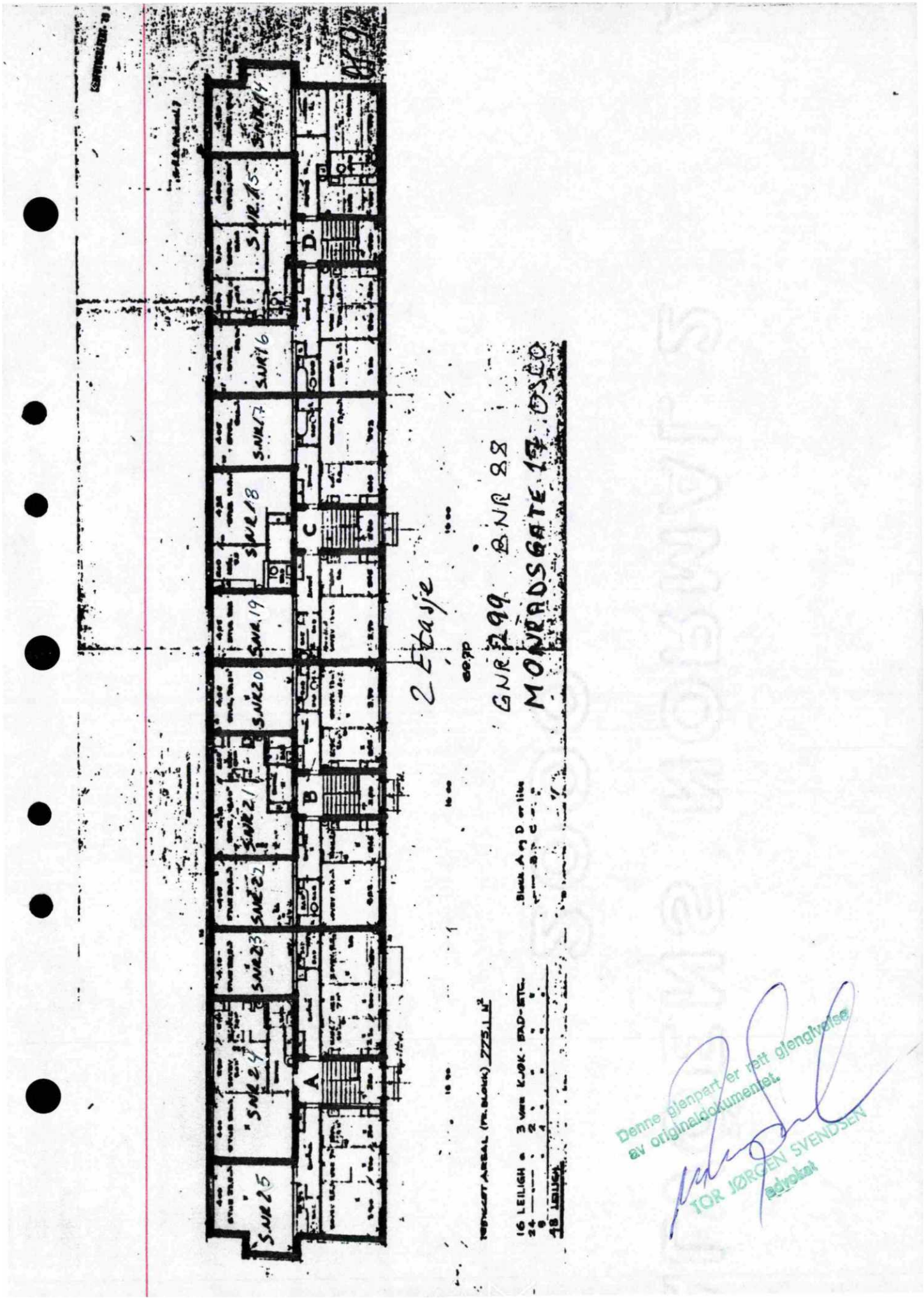
Adresse: P. boks 115 1301 Sandvika

Telefon: 123364

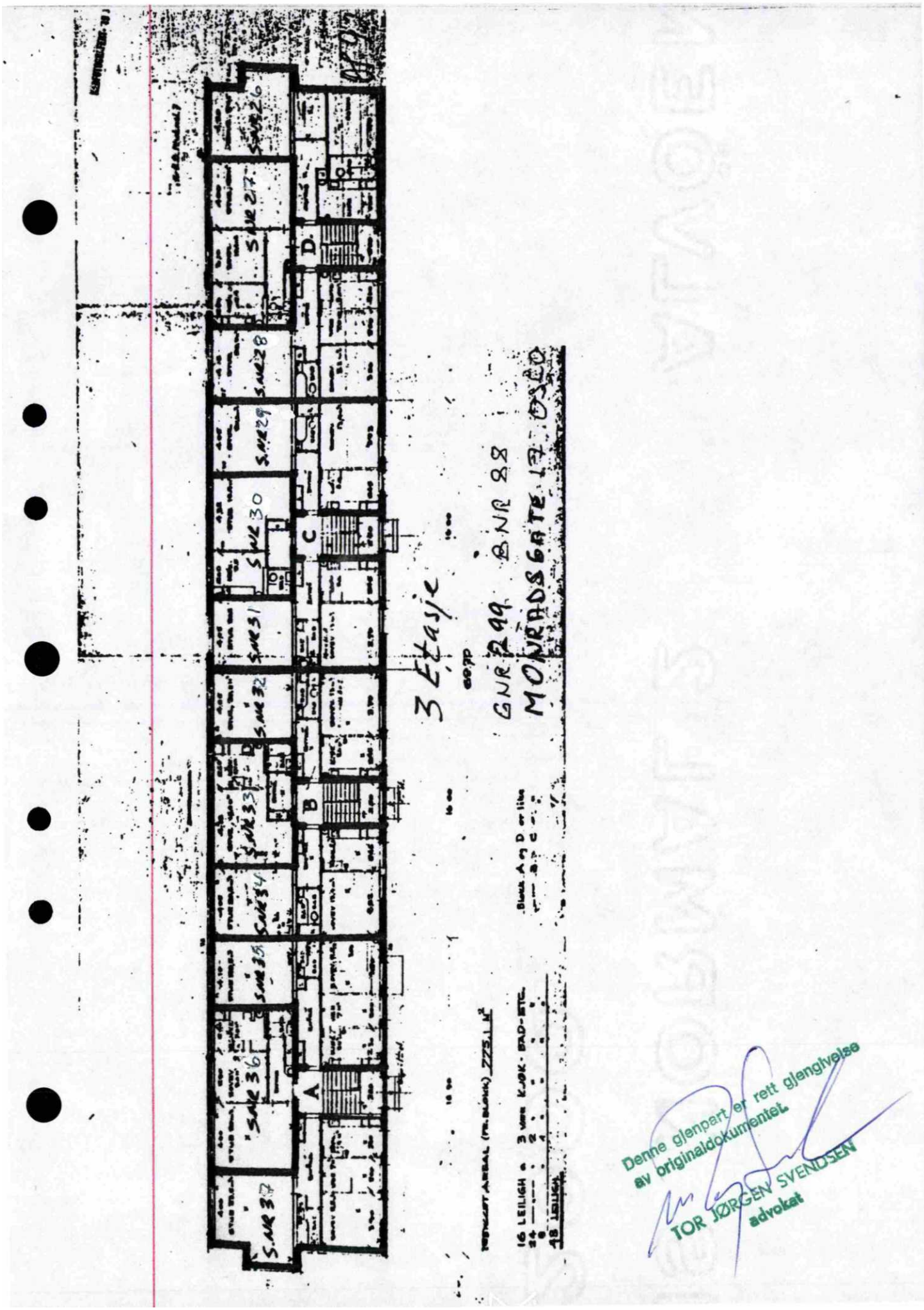

Denne gjengir et rett gjengivelse
av originaldokumentet
IØR JØRGEN SVENDSEN
advokat



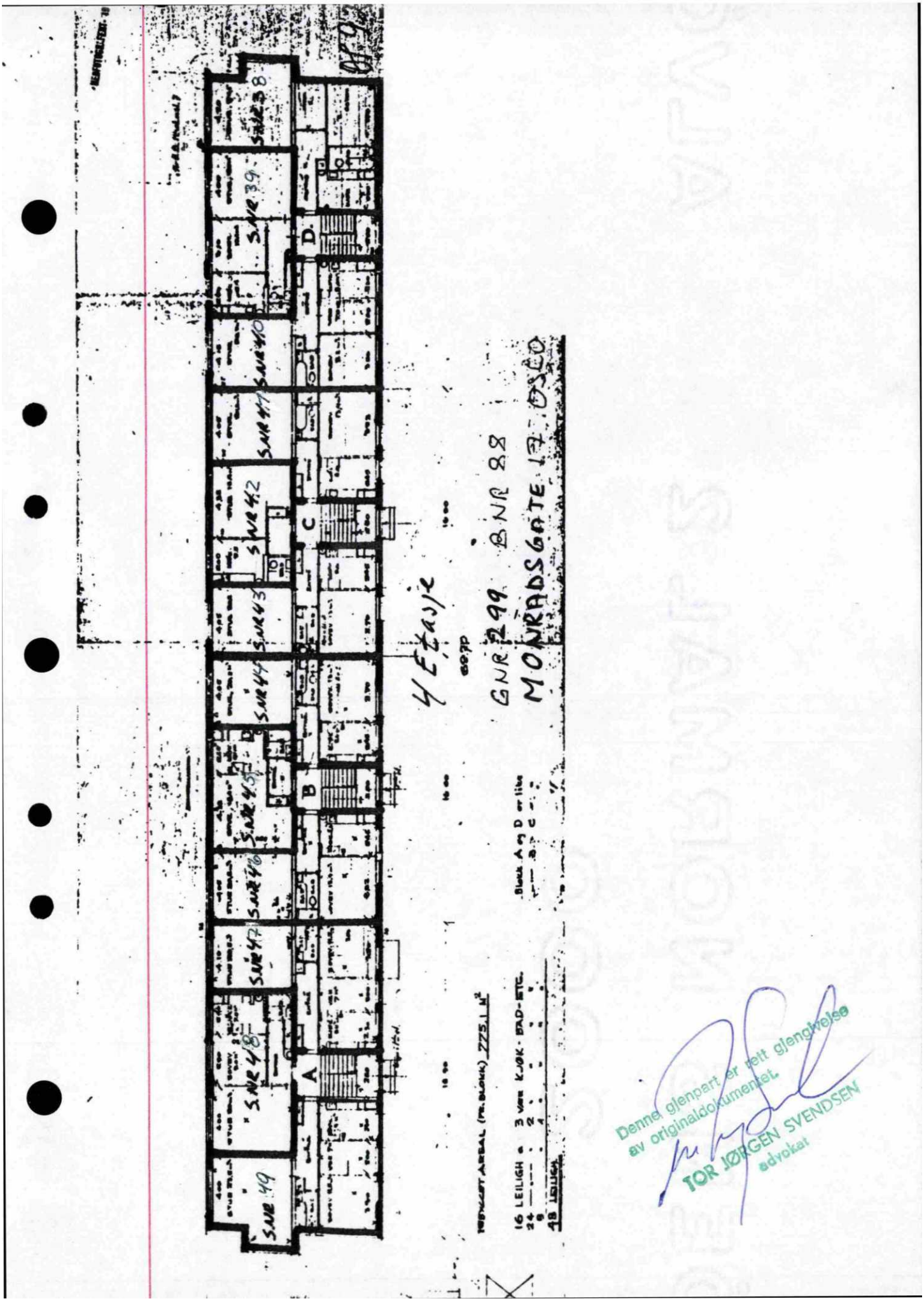
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



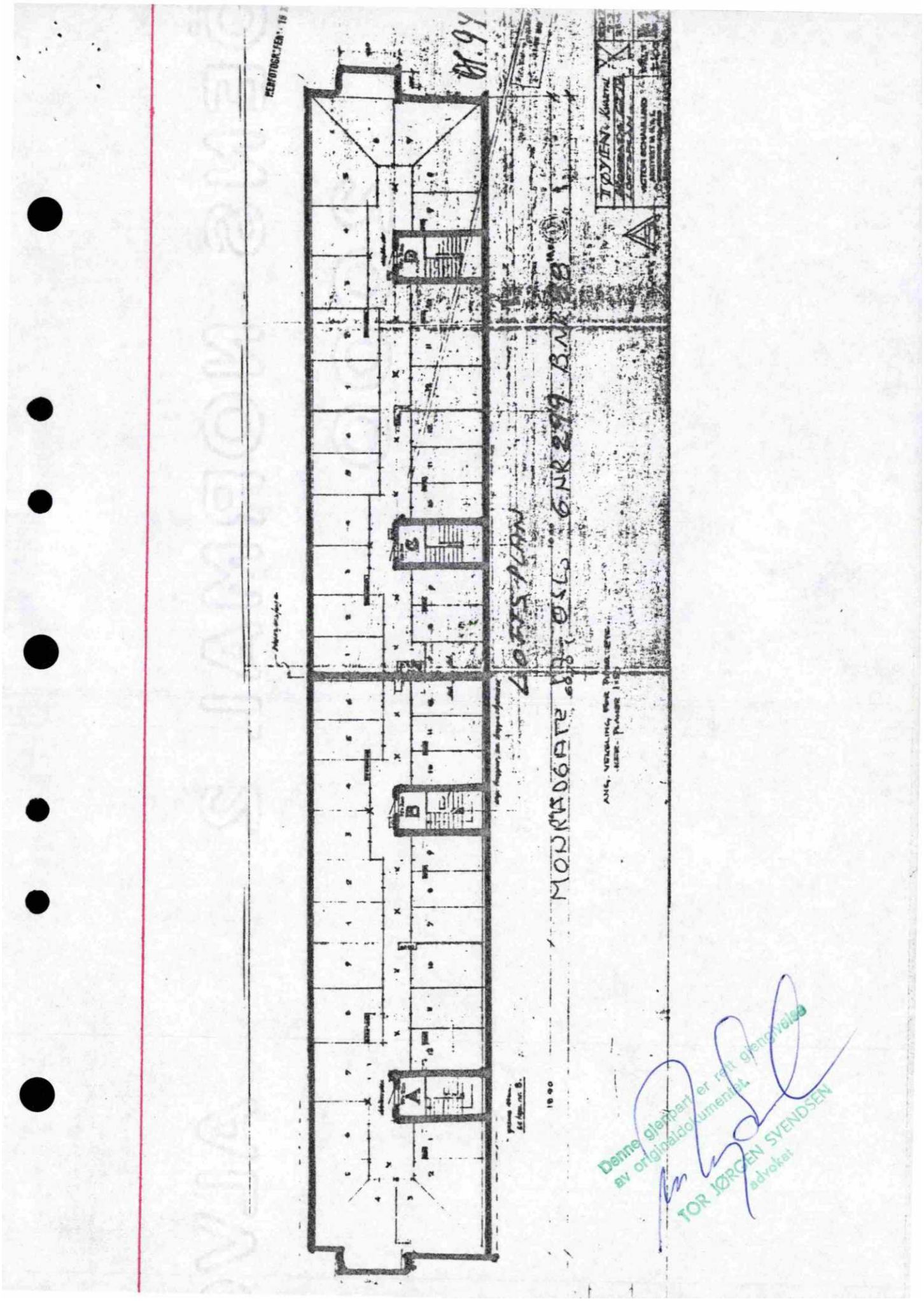
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

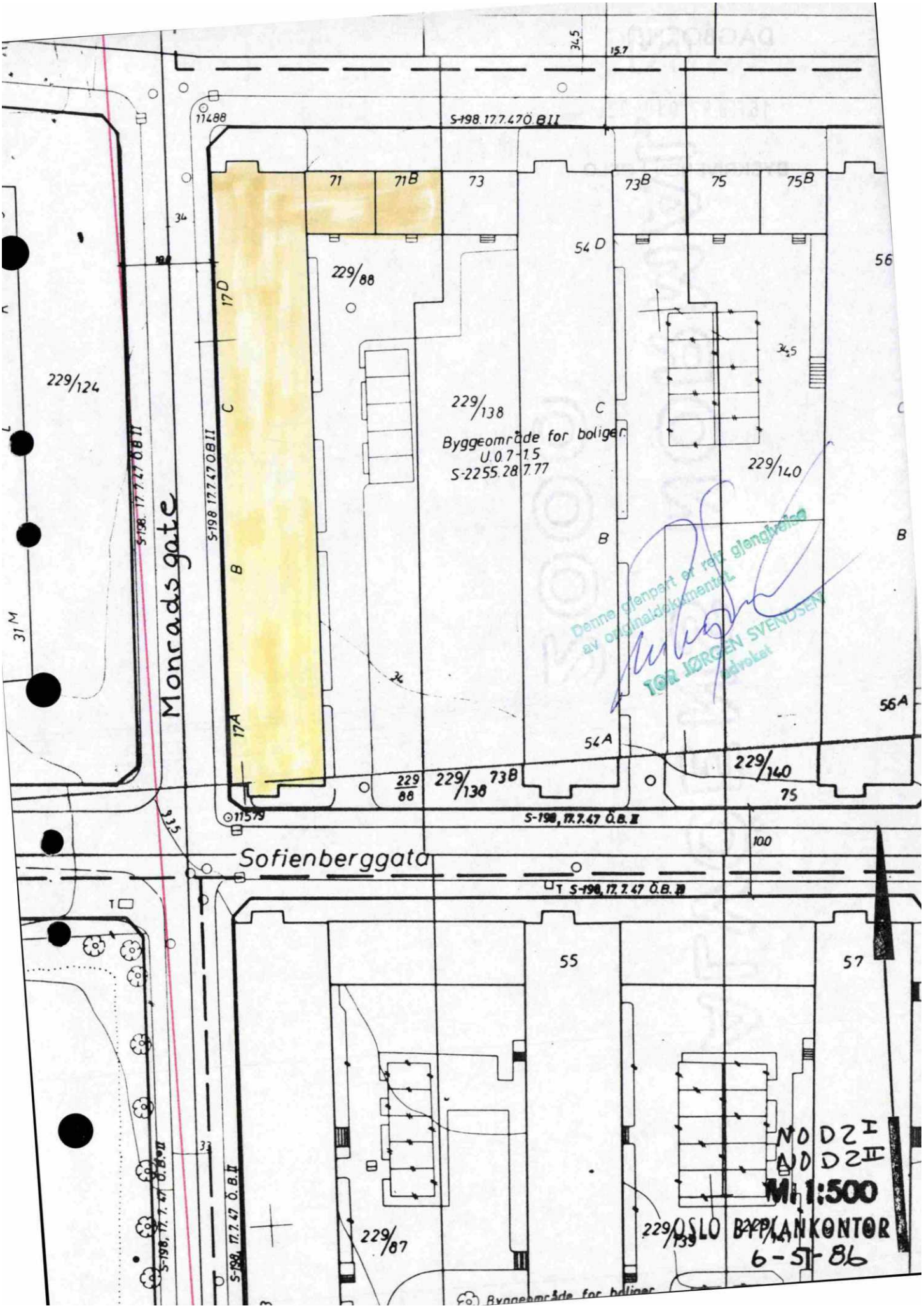


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat


Denne gjengivelse er ikke gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat


Monradsgate
Sofienberggata
71
71B
73
73B
75
75B
54D
56
229/88
229/124
229/138
Byggeområde for boliger
U.07-1.5
S-2255.28.7.77
229/140
54A
56A
55
57
229/87
229/139
S-198.17.7.47 Ø.B.II
S-198.17.7.47 Ø.B.III
11488
11579
NO D2 I
NO D2 II
M 1:500
OSLO BYPLANKONTOR
6-5-86
Denne gjengivelse er kun en gjengivelse av originaldokumentet.
IGR JØRGEN SVENDSEN
advokat

DAGBOKFØRT

16.FEB.87 010432

BYSKRIVEREN I OSLO

LYNGENS NORMAL 2000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Monrads gate 17 C, 0564 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 88, Snr. 43, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260313

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 936 12 770

E-post: viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
