PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MONRADS GATE 17 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Monrads gate 17 D, 0564 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 88, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26167 **Eiendomsverdi ref nr:** MK1811

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader er pusset. Saltaks konstruksjon tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med både loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv, malte slette vegg.og takflater.
Nedsenket paneltak med innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,62 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Selger har oversendt sammendrag fra finnannonsen fra kjøp hvor det fremkommer at badet ble pusset opp i 2017 av Rørleggerhuset AS og Metro rørleggerservice AS, ny kurs/el-arbeider kontrollert av Elektriker Gruppen AS, membran lagt av Are Kaasa. Fliser lagt ved egeninnsats/vennetjeneste. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon på selve utførelsen slik at det vil være forhold som ikke kan undersøkes og vurderes. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og over skap med benkebelysning. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og platetopp fra AEG, stekeovn fra Electrolux og veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

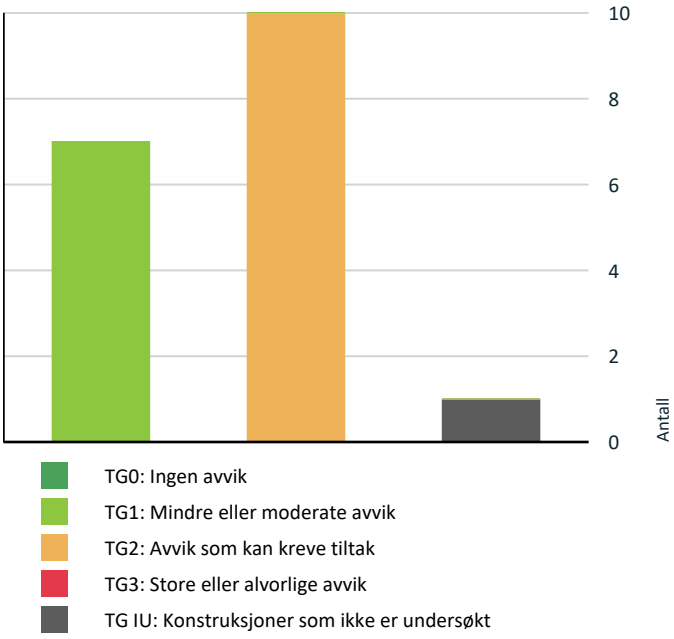
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2019.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har laminatgulv, malte slette vegg.og takflater.
Nedsenket paneltak med innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,62 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte skjøter på laminatgulvet sveller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvene fungerer med dagens avvik og vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Det gjøres likevel oppmerksom på at det over tid kan oppstå større skader på laminatgulvet som resulterer i utskiftninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm på det store soverommet, ca 8 mm i stue/kjøkken, ca 15 og 18 mm på de mindre soverommene samt ca 28 mm i entré.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette innerdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på enkelte dører spesielt dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dagens avvik, men vil være utsatt for delaminering etterhvert som slitasjen utvikler seg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Selger har oversendt sammendrag fra finnannonsen fra kjøp hvor det fremkommer at badet ble pusset opp i 2017 av Rørleggerhuset AS og Metro rørleggerservice
AS, ny kurs/el-arbeider kontrollert av Elektriker Gruppen AS, membran lagt av Are Kaasa. Fliser lagt ved egeninnsats/vennetjeneste. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon på selve utførelsen slik at det vil være forhold som ikke kan undersøkes og vurderes. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 25x40cm fliser på vegger.
Malt paneltak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Riss kan oppstå som følge av normale bevegelser i konstruksjonen, temperatur- og fuktvariasjoner samt naturlig krymping i materialer over tid. Mindre riss i fuger er relativt vanlig i våtrom og har ofte kun kosmetisk betydning. Dersom rissene øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mørke 30x30cm fliser på gulvet med mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom under enkelte fliser.

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt. Forbruksvann kan bli liggende ved bruk og ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert enkelte gulvfliser med indikasjon på bom (hulrom under flis). Forholdet kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke uvanlig at dette forekommer, og det trenger ikke nødvendigvis ha umiddelbar betydning for funksjon. Over tid kan det imidlertid være en risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner. Det anbefales å følge med utviklingen. Tiltak kan vurderes ved endring i tilstand, som sprekkdannelser eller løse fliser. Eventuell utbedring vil normalt innebære lokal reparasjon eller utskifting av berørte fliser.

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig membran/tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.

Tilstandsrapport

Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å bedre effekten av den mekaniske viften og unngå større svelling av nedre kant av døren bør det etableres spalte mellom dør og terskel eller montere ventil i dør slik at rommet for tilstrekkelig tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og over skap med benkebelysning. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og platetopp fra AEG, stekeovn fra Electrolux og veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Vet ikke

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   El-arbeider kontrollert av Elektriker Gruppen AS, i 2021, ifølge tidligere eieren

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget eller en dokumentert kontroll de siste 5 år.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

⚠ Radon

Beskrivelse

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

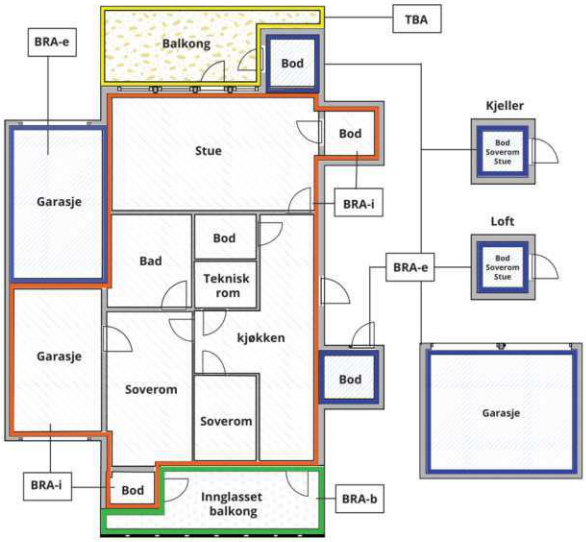
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59			59	
Loftsbod					
Kjellerbod		5		5	
SUM	**59**	**5**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,6 m2 samt en loftsbod med et gulvareal på ca 9,7 m2. Grunnet lavt skråtak er denne boden ikke målbar.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	ANGÉLIQUE N R B FJELDSTAD	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	88		5	2568 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Monrads gate 17 D

Hjemmelshaver
Immoberne AS

Boligselskap
Tøyenbygg 1 AS

Eierandel
590 / 26910

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles formue
Kr. 2 904 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 206 044 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Tøyenbygg 1 Sameie i Bydel Grünerløkka.
Gjennomgående 4-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 1. etasje (høy). Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Monrads gate på Sofienberg/Tøyen, med kort avstand til Grünerløkka, Carl Berner og Oslo sentrum. Området er veletablert og populært, med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon. Det er gangavstand til flere grøntområder og rekreasjonsmuligheter, herunder Botanisk hage, Sofienbergparken og Tøyenparken. Beliggenheten kombinerer urbane kvaliteter med gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 2568 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6033,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	57025441			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	12.06.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

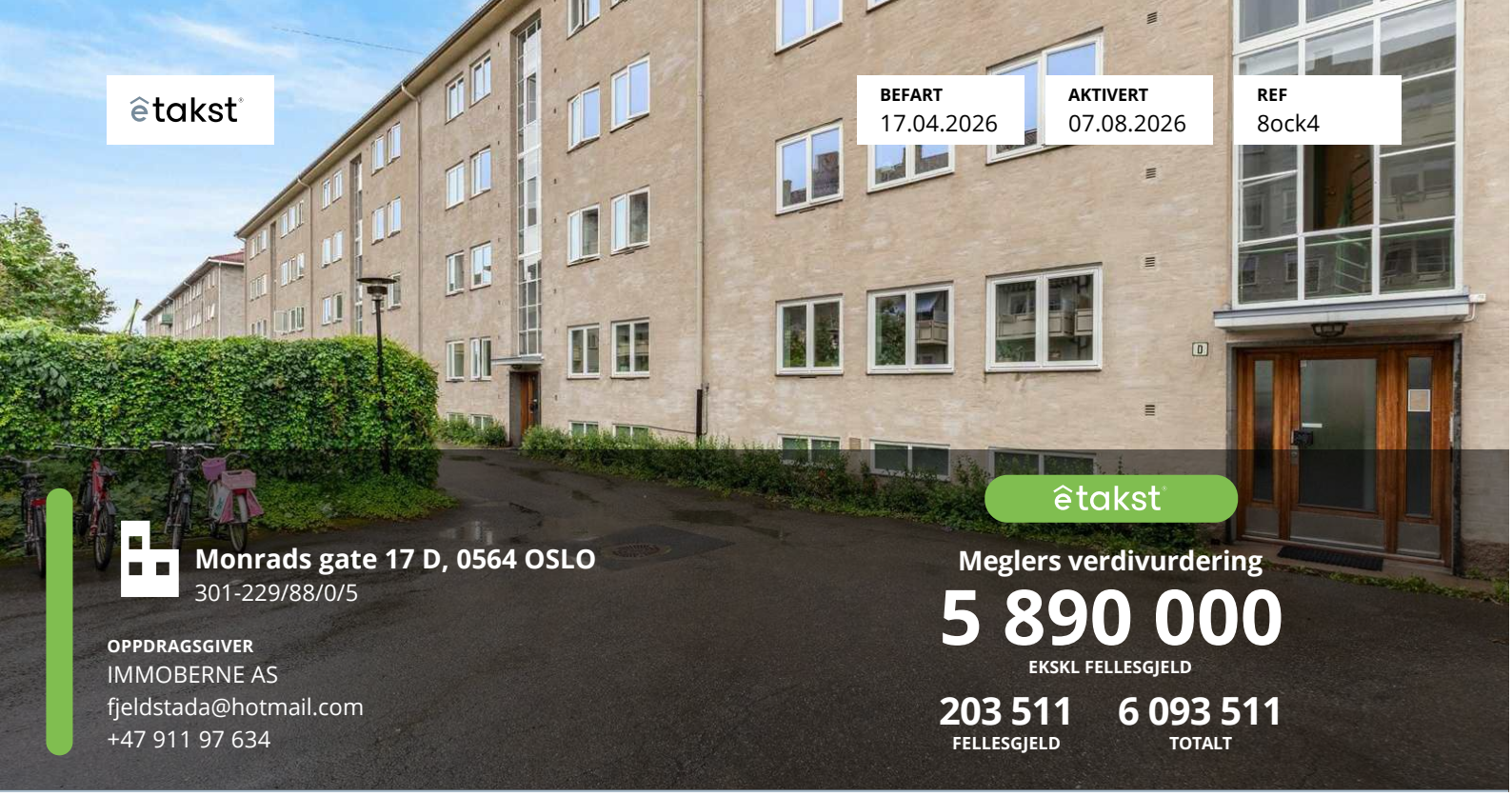
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MK1811

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



etakst

BEFART 17.04.2026 | **AKTIVERT** 07.08.2026 | **REF** 8ock4

Monrads gate 17 D, 0564 OSLO
301-229/88/0/5

OPPDRAGSGIVER
IMMOBERNE AS
fjeldstada@hotmail.com
+47 911 97 634

etakst

Meglers verdivurdering

5 890 000

EKSKL FELLESGJELD

203 511 FELLESGJELD

6 093 511 TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1939
Soverom	3
Etasje	1
Fellesutgifter	6 033
Formue	2 904

AREAL

BRA-i	59 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Heis.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Helgesens Gate 80A, 0563 Oslo	27.11.2025	5 870 000	0	5 870 000	1940	63 m²
Sars' Gate 39, 0564 Oslo	05.12.2025	5 250 000	452 832	5 702 832	1951	65 m²
Helgesens Gate 80F, 0563 Oslo	19.02.2026	5 940 000	0	5 940 000	1940	62 m²

Velkommen til Monrads gate 17D – en praktisk og gjennomgående 4-roms leilighet med tre soverom og en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet.

Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad og entré. Store vindusflater gir godt med naturlig lys.

Boligen ligger i en høy 1. etasje med lite innsyn og kun én trapp opp fra inngangspartiet. Sameiet har en pent opparbeidet bakgård med beplantning og sitteplasser.

Her bor du sentralt og urbant med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder. Varmtvann, fyring og kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

MEGLER
Ellen Pike
ellen.pike@privatmegleren.no
+4792070040

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Høydepunkter:

- Gjennomgående 4-roms med tre soverom
- God og arealeffektiv planløsning
- Store vindusflater
- Høy 1. etasje med lite innsyn
- Skjermet og sentral beliggenhet
- Pent opparbeidet bakgård
- Fyring og varmtvann inkludert
- Mulighet for rask overtakelse

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

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Ulrik Garlie Johanson
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: ulrik.johanson@privatmegleren.no

Deres ref.: monrads gate 17 d (92260298) . Vår ref.: 5257-1-05 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyenbygg 1 Boligsameiet
Organisasjonsnr:	986469168
Seksjonseier:	Immoberne As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Monrads Gate 17 D, 0564 OSLO
Seksjonsnummer:	5
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: 6 033,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	1 405,00	
Felleskostnader	4 628,00	

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:	789,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 841,-
Annen formue:	2 904,-
Gjeld:	206 044,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362883
Restsaldo:	29 223,62
Kapitalkostnader:	397,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207782386
Restsaldo:	174 807,35
Kapitalkostnader:	1 239,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 204 030,97,-, 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

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.

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.

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

1

ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 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. Brandvar

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. Myren

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.

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: BT1IS-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

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
— et 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

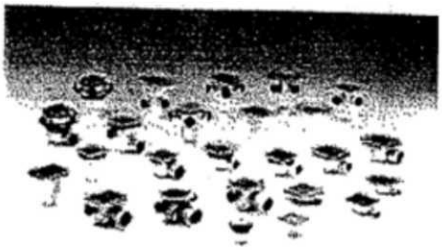
Hvor det skal monteres vegghengte toaletter trengs kun en toalettmuffe for overgangen til strømpa.

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

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 og 08.06.2023.

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. Søknader om ombygging som krever bruk av pumpe for transport av avløpsvann vil ikke bli godkjent. Skulle en slik ombygging likevel bli iverksatt, vil sameiet ved styret fremsette krav om at seksjonseier for egen regning finner en ny løsning som ikke innbefatter bruk av pumpe.

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

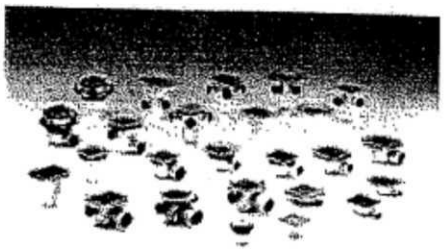
Hvor det skal monteres vegghengte toaletter trengs kun en toalettmuffe for overgangen til strømpa.

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

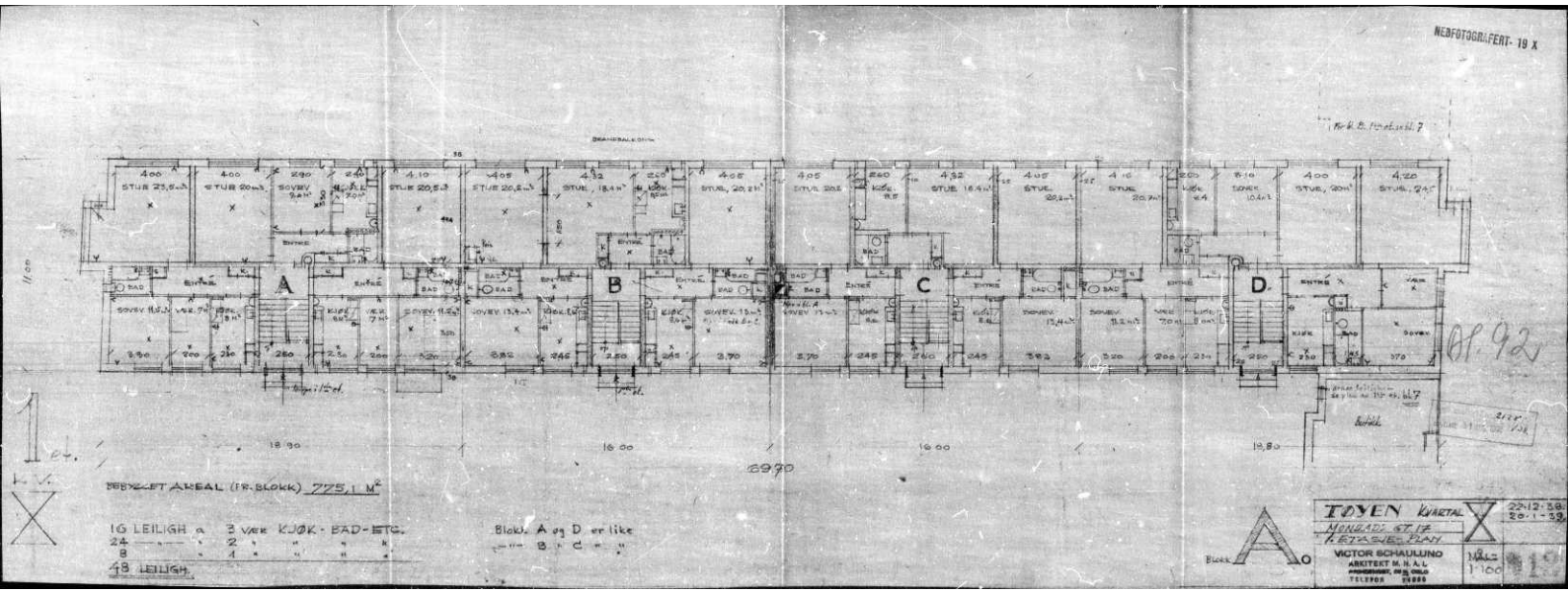


Produktbeskrivelse

- 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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



BEBYGGET AREAL (FR. 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 " "

TØYEN KVARTAL X
MONRAD. 67 IF.
1. ETASJES PLAN
22-12-38.
20-1-39.

VICTOR SCHAULUND
ARKITEKT M. N. A. L.
TELEFON

Blokk A

1/100

Monrads gate 17D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år... 66 barn	3 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 ... 91 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år... 109 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

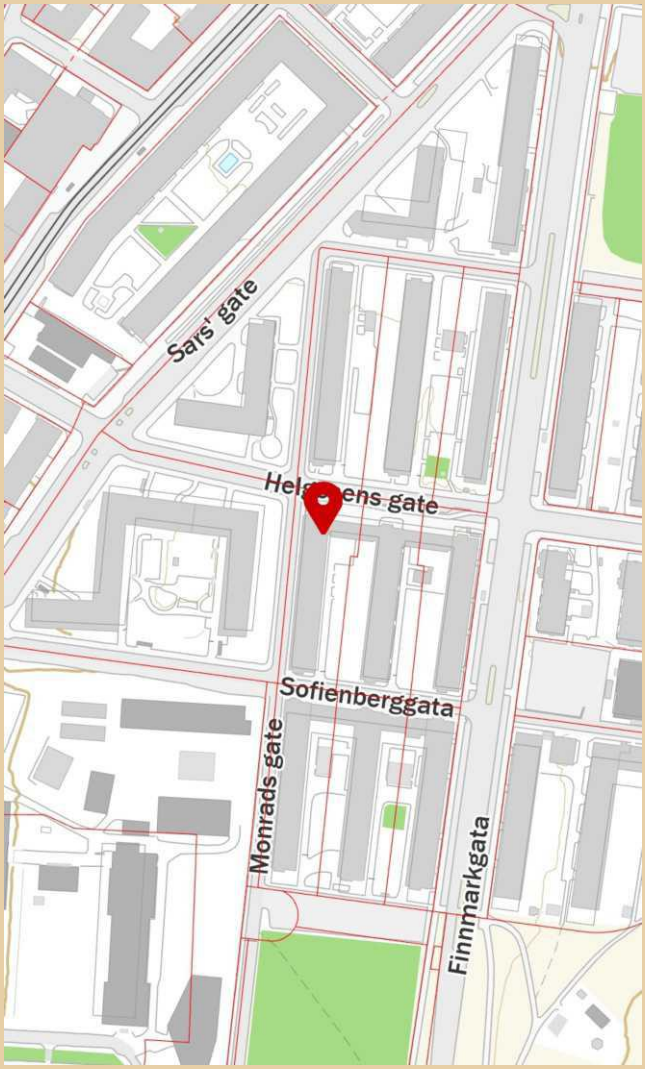
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



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

Monrads gate 17D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Tøyen	5 min
Blytts gate - 11398	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

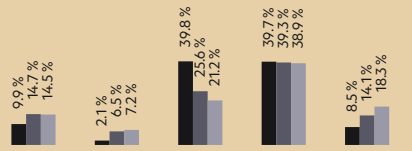
BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 å... 91 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

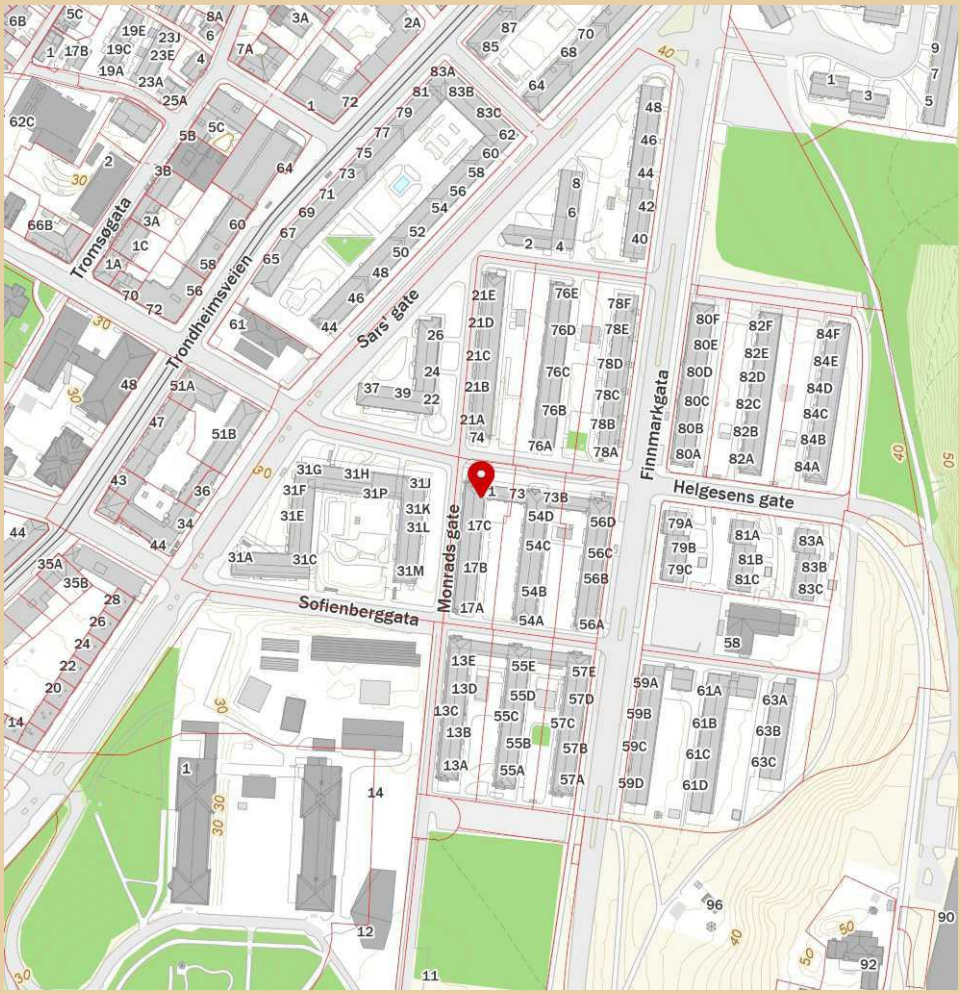
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Monrads gate 17D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år... 66 barn	3 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 ... 91 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år... 109 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

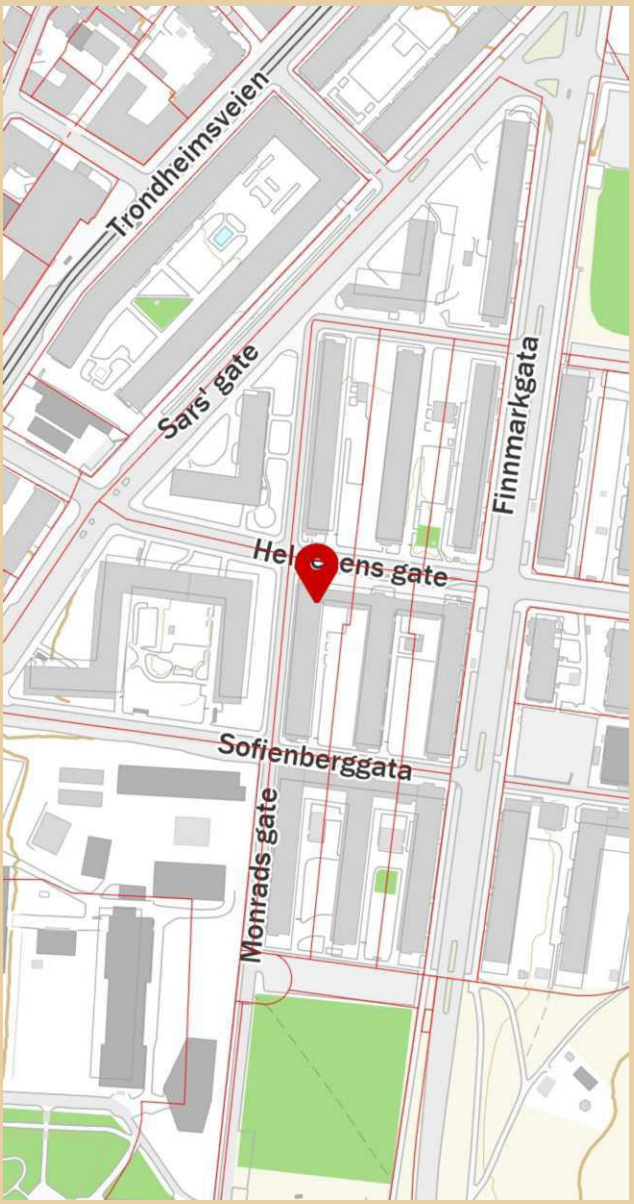
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



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

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 D, 0564 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 88, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260298

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@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.
