PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SARS' GATE 31 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

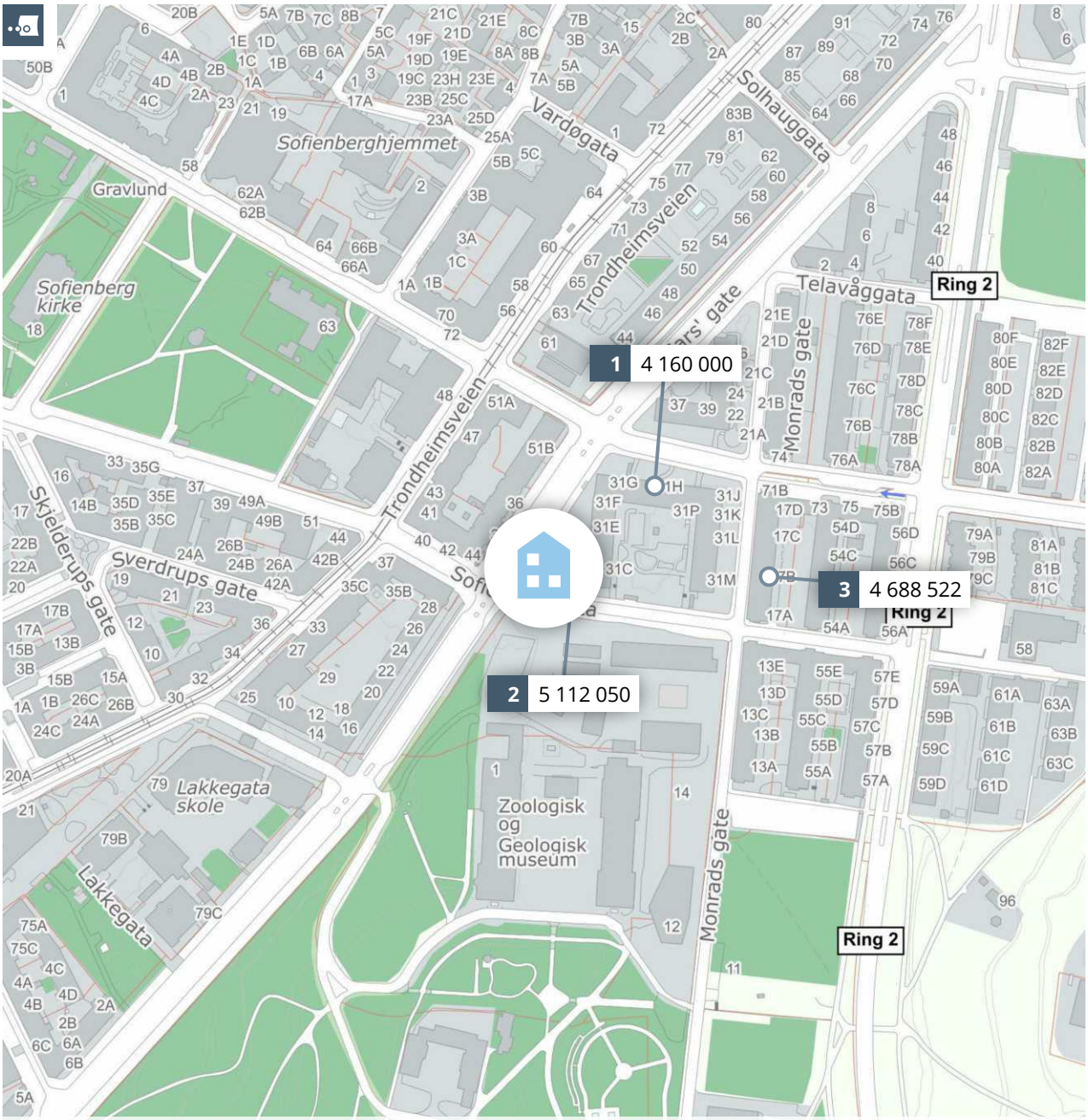
Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SARS' GATE 31 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sars' gate 31 A, 0562 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 229 BNR 124 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

4 200 000

216 320	4 416 320	83 396
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	6 888
Formue	-
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sars' gate 31 H 53 m² 1939 1. etg 1 sov			03.06.2026	4 000 000	**3 950 000**	210 000	4 160 000	**78 491**
2	Sars' gate 31 B 53 m² 1940 6. etg 1 sov			17.11.2025	4 890 000	**4 890 000**	222 050	5 112 050	**96 454**
3	Monrads gate 17 B 53 m² 1939 3. etg 1 sov			31.10.2025	3 890 000	**4 500 000**	188 522	4 688 522	**88 463**

Lys topp- og endeleilighet i 6. etasje med to solrike balkonger på totalt 11 kvm. Flott utsikt. Heis. Attraktiv og sentral beliggenhet på Sofienberg, like ved Grünerløkka med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter, grønne parker og øvrige servicetilbud.

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt, og kjøper må påregne behov for modernisering. Gjennomgående planløsning som besår av: Entré, stue, separat kjøkken, bad m/ opplegg for vaskemaskin og luftig soverom. Én sydvestvendt og én vestvendt balkong. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod med gulvareal på ca. 6 kvm.

Verdien er vurdert basert på sammenlignbare, omsatte eiendommer i området.

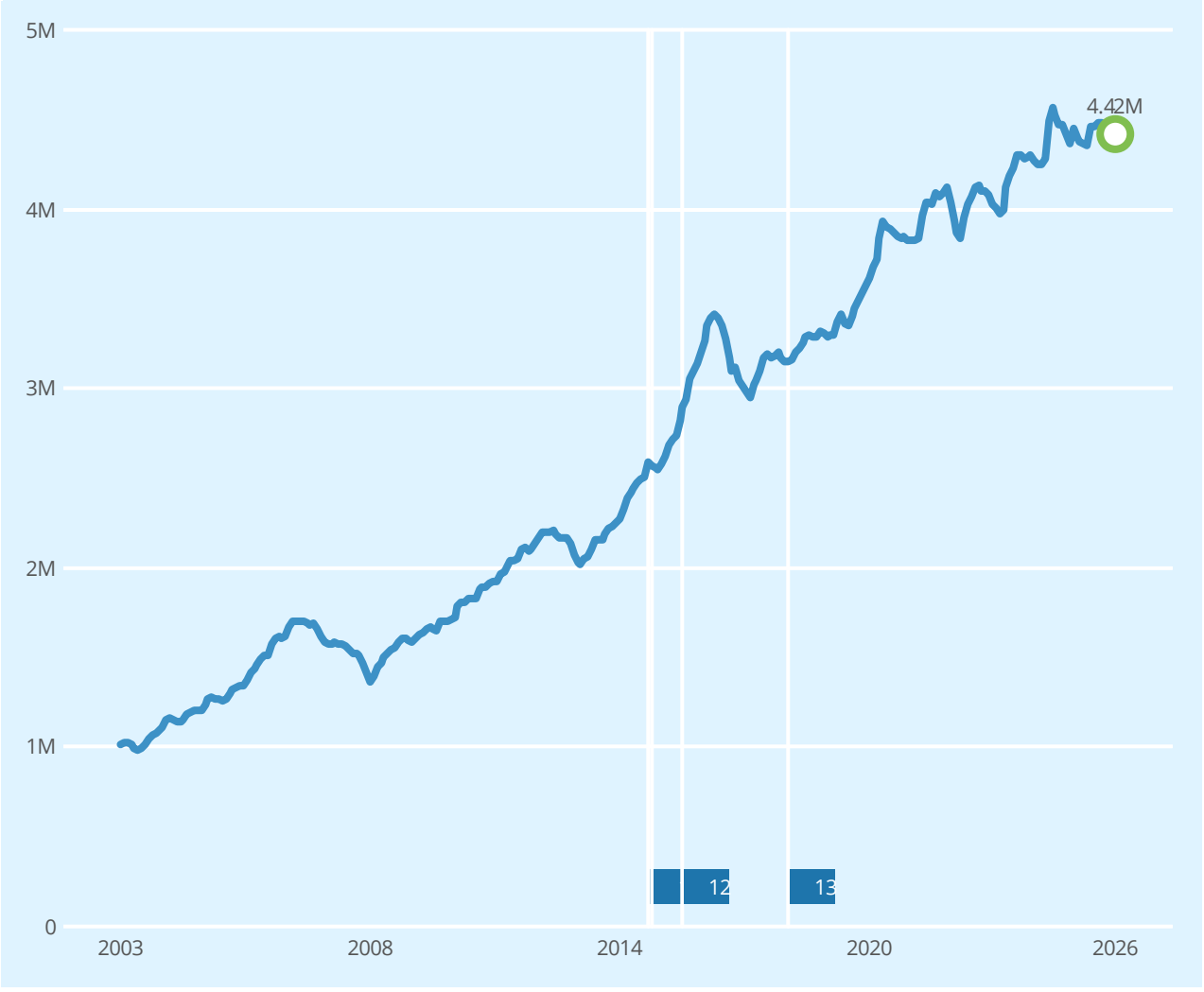
Gjelder askjenr. 4.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

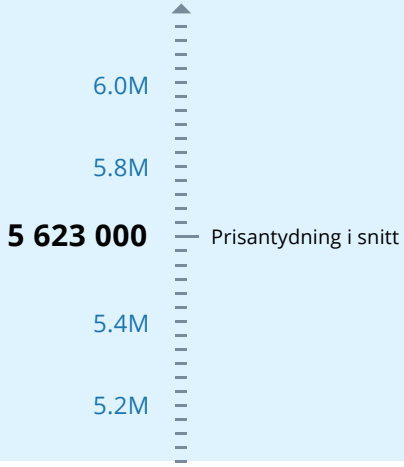
1
2
3
4
5
6
7

+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

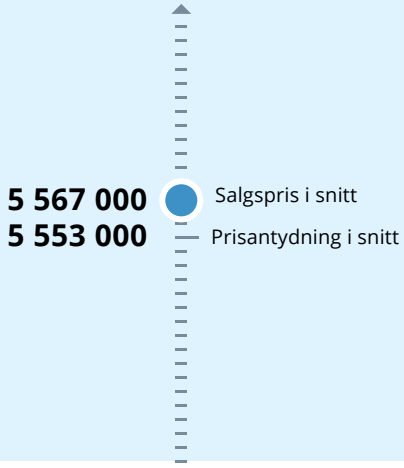
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

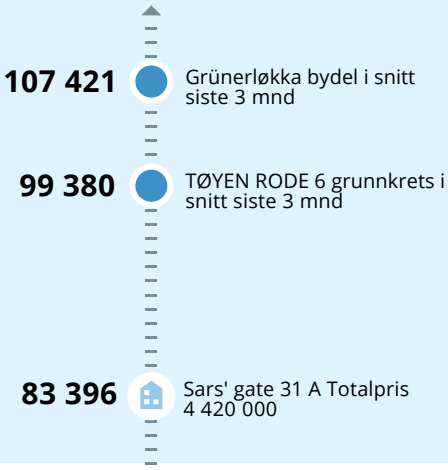
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Sars' gate 31 A, 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 124

Aksjenummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1821 **Eiendomsverdi ref nr:** IX1404

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 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

Gjennomgående hjørneleilighet i husets øverste etasje med heisadkomst. Boligen er et oppussingsobjekt.
Leiligheten består av soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og entré/gang med kott.
Boligen har to balkonger med utsikt.
Lagring i felles loftsetasje.
Boligen vil trenge oppussing for å komme opp til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon i murverk tekket med takstein.
Murkonstruksjon som er pusset og malt.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert og callinganlegg til gateplan.
Begge balkongene har malte balkongdører med isolerglass.
Fra soverommet er det utgang til en vestvendt balkong i betong med rekkverk av metall.
Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong i betong med rekkverk av metall.
Begge balkonger er oppført med galvanisert bæresystem, oppforet tregulv og underliggende gulv av galvaniserte profilplater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det laminatgulv i stue, belegg på soverom og kjøkken, samt fliser i entré og bad.
Veggene har malte plater og strie, og himlingene består av malte plater.
Takhøyde i stue er målt til 266 cm.
Etasjeskiller er av betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern.
Innvendig har boligen finérdører med slette, glatte fronter.
Det er dør med glassfelt fra gang til stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet ble rehabilitert i 2006 i regi av borettslaget, blant annet med nytt gulvsluk med klemring for foliemembran (jf. informasjon fra styret og tidligere salgsoppgaver).
Rommet fremstår i dag med lav standard og høy slitasje, og det er satt tilstandsgrad 3 (TG3). Badet vil kreve renovering for å tilfredsstille dagens krav og standard.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra ukjent byggeår, mens kjøkkeninnredningen har profilerte fronter fra IKEA.
Gulvet har belegg, og veggene er utført med strie/tapet.
Taket er slett og malt, med taklampe samt lys under overskap som belysning.
Benkeplaten er i stein med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har inntak og rørføringer i kobber.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via lufteventiler i vegger samt i overkant av enkelte vinduer.
Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, med vannbåren radiatorvarme tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad, samt radiatorer plassert på kjøkken, stue og soverom.
Sikringsskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursfortegnelse på 40 ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

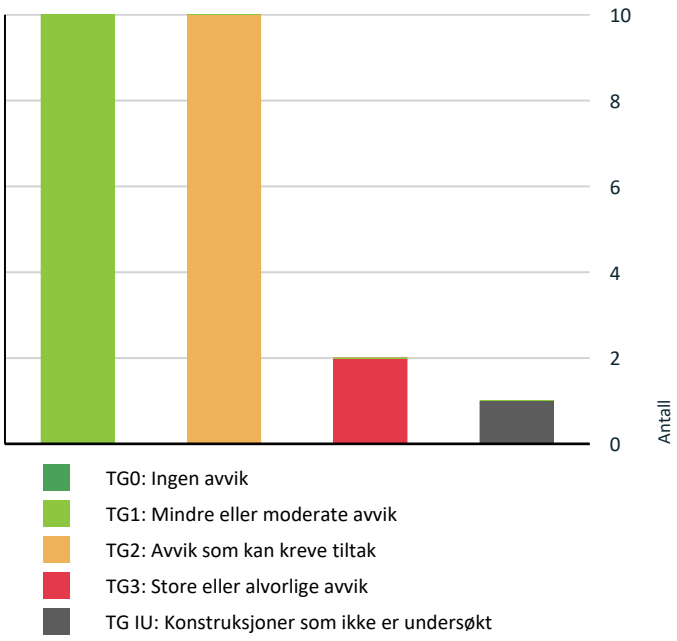
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Sars gate 31 A-M - Rehabilitering våtrom - Ferdigattest - 2006
Sars gate 31 - Balkonger - Ferdigattest - 1988
Sars gate 31 A-M - Våningshus (blokk 2) - Exdok (uattestert) - 1938
Sars gate 31 A-M - Våningshus (blokk 1) - Exdok (uattestert) - 1938

Sammendrag av boligens tilstand

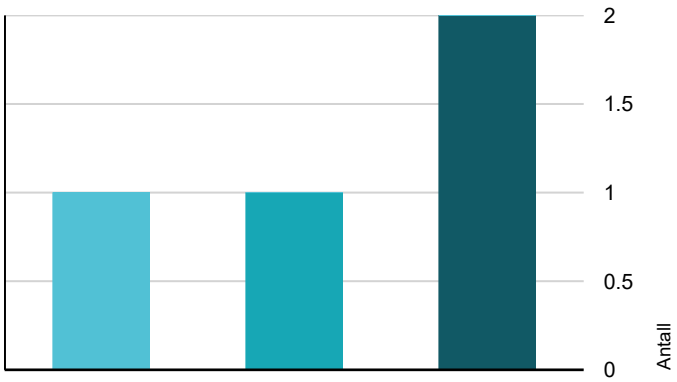
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **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 > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 6.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 6.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

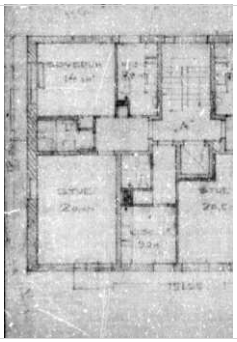
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Standard
Leilighet i byggets 6. etasje som inneholder entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Leiligheten er en gjennomgående endeleilighet og har to balkonger. Lagring er sikret med bod på felles loftsetasje i etasjen over leiligheten.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon i murverk tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende stengeventiler over enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales og ettermontere stengeventil over vindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert og callinganlegg til gateplan. Døren fremstår med noe slitasje.
Begge balkongene har malte balkongdører med isolerglass fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på balkongdør som følge av slitt og løs tetningslist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller større tiltak, da dørens funksjonskrav fortsatt er ivaretatt. Løse tetningslister bør imidlertid festes eller skiftes.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra soverommet er det utgang til en vestvendt balkong i betong med rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm, som er 20 cm under dagens krav.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong i betong med rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 111 cm, som er 9 cm under dagens krav. Det er montert levegg i metall mot nabo.

Begge balkonger er oppført med galvanisert bæresystem, oppforet tregulv og underliggende gulv av galvaniserte profilplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er satt som følge av påvist råte i dekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dekket på balkongen må skiftes, og membran/tettesjikt må kontrolleres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Loftsbod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en bod i felles loftsetasje. Boden er en klassisk gitterbod med skråtak og er ikke måleverdig. Grunnflate er målt til ca. 6 m², og boden er merket A-63.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det laminatgulv i stue, belegg på soverom og kjøkken, samt fliser i entré og bad.
Veggene har malte plater og strie.
Himlingene består av malte plater.

Takhøyde stue er målt til 266cm.
Lister langs gul vog karmer er fjernet,
Samtlige overflater har behov for oppussing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt på overflater som følge av generelt stor slitasje på vegger og gulv. Det er registrert bom under fliser i entré samt enkelte hull i belegg.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing av samtlige vegger og gulv i leiligheten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved slik kontroll.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På stue er det målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 14 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken er det målt 11 mm avvik over 2 meter, og totalt 12 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• 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 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon. det heis opp til etasjen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører med slette, glatte fronter.
Det er dør med glassfelt fra gang til stue.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt på innvendige dører som følge av betydelig slitasje. Det er registrert skade på dørhåndtak, samt manglende dørhåndtak enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.





VÅTROM

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2006 i regi av borettslaget, blant annet med nytt gulvsluk med klemring for foliemembran (jf. informasjon fra styret og tidligere salgsoppgaver).
Rommet fremstår i dag med lav standard og høy slitasje, og det er satt tilstandsgrad 3 (TG3). Badet vil kreve renovering for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Veggene er flislagt med 20 × 20 cm fliser, mens gulvet har 30 × 60 cm fliser. Taket er nedforet med innfelte spotlights. Soilsluk fra 2006 og fallforhold fra dørterskel til sluk er målt til 11 mm.

Bad/vaskerommet er utstyrt med vegghengt innredning med innfelt speil, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Dusjsonen er adskilt fra vaskemaskinområdet med vegg av glassbyggestein. Rommet har naturlig ventilasjon via luftespalte under dør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 (TG3) er satt for rommet på bakgrunn av alder, bom under fliser, eldre sluk, løse fuger samt manglende tilfredsstillende tetthet i våtsonene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..





KJØKKEN

6.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ukjent byggeår, mens kjøkkeninnredningen har profilerte fronter fra IKEA.

Gulvet har belegg, og veggene er utført med strie/tapet.
Taket er slett og malt, med taklampe samt lys under overskap som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn.
Platetopp.
Oppvaskmaskin.
Kombiskap
Avtrekksvifte.

Benkeplaten er i stein med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

til to settes på kjøkkenet der det er store slitasjeskader. Funksjonskrav til kjøkkenet er ivaretatt og tg3er ikke satt. det må påregnes oppussing av deler av kjøkken og hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

6.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har inntak og rørføringer i kobber. Det er observert enkelte plastrør til kjøkken, stoppekran lokalisert i innspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad.

Det er radiatorvarme med radiatorer plassert på kjøkken, stue og soverom.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.

Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1940 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert, byggeår er satt som dato selv om anlegg er av nyere dato
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. 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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

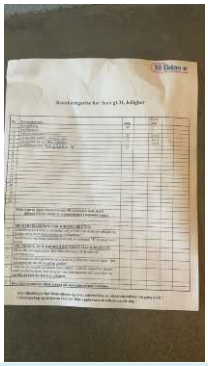
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

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

Det er avdekket skadedyr i boligen og Anticimex har utført sanering av leiligheten i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

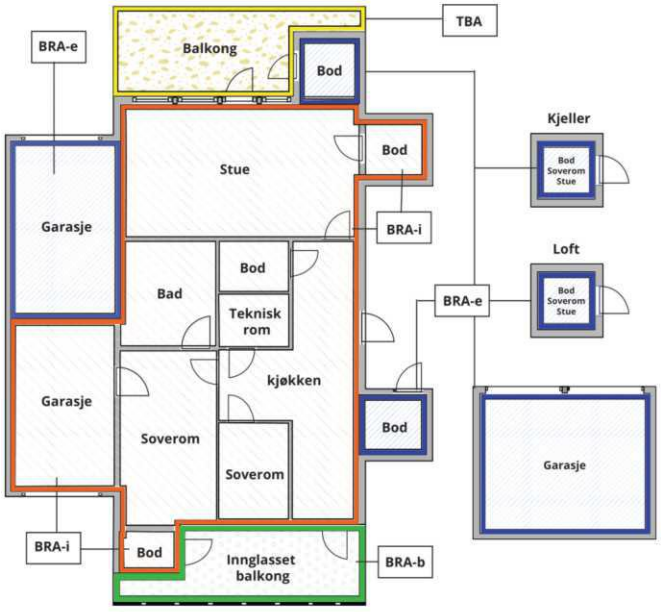
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
6.Etasje	53			53	11		53
Loft						6	6
SUM	**53**				**11**	**6**	**59**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Loftsbod er oppmålt med grunnareal på ca 6 kvm. Boden har skråtak uten måleverdig areal, grunnflate satt opp som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Sars gate 31 A-M - Rehabilitering våtrom - Ferdigattest - 2006
Sars gate 31 - Balkonger - Ferdigattest - 1988
Sars gate 31 A-M - Våningshus (blokk 2) - Exdok (uattestert) - 1938
Sars gate 31 A-M - Våningshus (blokk 1) - Exdok (uattestert) - 1938

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	124		0	11483.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sars' gate 31 A

Hjemmelshaver
As Tøyen Boligselskap

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
163/Tøyen Boligselskap As	921579853	163	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Thomsen, Thomas Ritland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
4

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet rett ved Botanisk Hage, i bydel Grünerløkka, med gangavstand til Tøyen, Grønland, Carl Berner, sentrum m.m. Gården ligger rett ved Ola Narr og Tøyenparken som er attraktive rekreasjonsområder i bydelen. Dette er et trivelig og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren. Her har du nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker, hyggelige restauranter og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, som Rema 1000, Kiwi og flere søndagsåpne kolonialer.
Noen få minutter unna finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder som italiensk på Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, eller hva med en gourmetburger på Meat ST eller Munchies.
Populære utesteder er blant annet Ryes, Parkteateret, Nedre Løkka Cocktailbar og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten med Botanisk hage (som ligger rett utenfor døren), Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten. For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker (nr. 17, 11, 12 og 13) og busser (nr. 20, 30 og 31) rett i nærheten. Flere av bussene går hele natten.
Leiligheten ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl Berner og Grønland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er gateparkering i området. Heis fra hoveddør til leilighten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Areal: 11 493 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter pr mnd:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 888,24,-
Herav Felleskostnader 6 888,24, Nb 7 439,30 fra 01.07.2026

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.
Styreleder informerer om følgende pr. 13.05.2024: Det er ikke planlagt noen rehabiliteringer. Ellers er det ikke planlagt økninger av hverken felleskostnader eller andel fellesgjeld, men felleskostnadene vil alltid øke over tid.

Generelt om vedlikehold: Vedlikeholdsbehovet i selskapet er fortsatt stort. Styret ser at å holde en nesten 80 år gammel gård vedlike er krevende. Styret ser at felleskostnadene er høye, og gjør det styret kan for å avveie nivået mot de tjenester som aksjelaget får.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2022: Inngangsdører ble pusset opp.
2021-2022: Utskifting av vinduer og balkongdører (ferdigstillelse).
2020: Utskifting av vinduer og balkongdører.
2019: Rehabilitert vaskerier.
2017: Rehabilitert spillvanns- og kloakkledninger.
2017: Skiftet ut bod- og søppelroms dører.
2014-2015: Heisrehabilitering.
2010: Varmekabler i takrenner.
2010-2014: Rehabilitering av boder.
2008-2009: Rehabilitering grøntarealer og gårdsrom.
2007: Rehab av trapperom.
2006: Rehabilitering av tak og fasade.
2006: Rehabilitering av rørstammer og baderom.
2006: Rehab av bunnstikkledninger.
2004: Elektrisk anlegg.
2003-2009: Rehabilitering av grøntarealer.
2002: Rehabilitert vaktmesterleilighet.
2002: Bytte av fyrkjeler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	57061251.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 yttervegger). 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260167
Addresse	Sars' gate 31 A		
Postnr.	0562	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Ritland Thomsen		
Selgers navn	Henrik John Sæther		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Henrik Sæther

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Likt og sopp

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Naboer har pusset opp

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Henrik John Sæther*

Initialer selger:
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260167 . Vår ref.: 5214-1-163 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyen Boligselskap As
Organisasjonsnr:	921579853
Aksjonær:	Thomsen, Thomas Ritland
Leilighetsnummer:	163
Aksjeboenhetsnumer:	00004
Adresse:	Sars' Gate 31 A, 0562 OSLO
Aksjenummer:	4
Gnr.	229
Bnr.	124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57061251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Gateparkering. Det er kun lov til å montere kullfiltervifte over stekeovn/komfyr, og det er kun lov til å ha lufteluke uten elektrisk avtrekk på baderom. Selskapet har egen hjemmeside www.tbsas.no og styrets e-post er: styret@tbsas.no Endringsskjema for postkasseskilt ligger bak husordensreglene. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12138922527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo:	10 221 166,81
Innfrielsesdato:	01.10.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160109987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo:	21 741 447,88
Innfrielsesdato:	01.01.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 888,24,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 888,24	7 439,30 fra 01.07.2026

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:	1 392,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 678,-
Annen formue:	27 782,-
Gjeld:	221 212,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12138922527
Restsaldo:	69 185,98
Kapitalkostnader:	428,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160109987
Restsaldo:	147 133,85
Kapitalkostnader:	1 503,87
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 216 319,83,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Audun Hallvard Heggtveit, e-post: styret@tbsas.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5214

AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5214

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ønsker du å stemme analogt?

Dersom du ikke ønsker eller har anledning til å stemme digitalt, kan analog stemme leveres til styret på vaktmesterkontoret i kjelleren i oppgang L, tirsdag 19/05 mellom kl. 1800 – 2000.

Eller legges i styrets postkasse i oppgang A i løpet av stemmeperioden.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Hallvard Heggtveit er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår:
Sivert Frost Støren fra oppgang A
Håvard Palerud fra oppgang M

Forslag til vedtak

Sivert Frost Støren og Håvard Palerud er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 5214 Årsberetning 2025.pdf
2. 5214 Årsregnskap 2025.pdf
3. 5214 Tøyen Boligselskap As.pdf

Sak 5

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag fremmet av:
Åse Myhr

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Aksjonær Eva Myhr fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne?
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Tøyen Boligselskap As må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen i Tøyen Boligselskap AS vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Tiltredelse av IN-ordning skjer under forutsetning av at søknad til bank og forretningsfører godkjennes.

Vedlegg
4. IN Avtale andelseier_Tøyen Boligselskap As.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til samme som 2025: kr 300.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

2 styremedlemmer for 2 år
2 varamedlemmer for 1 år
Håvard Palerud tar "opprykk"fra vara til styremedlem.
Andrea trekker seg etter lang og tro tjeneste.
Anders Dalmo stiller til valg som varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Håvard Palerud
- Jannicke Sjøvold

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

- Anders Dalmo
- Elisabeth Godø Eliassen

Sak 8

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til boligselskapets vedtekter skal årsmøtet velge to medlemmer til valgkomitéen. Det har ikke kommet inn forslag til kandidater innen fastsatt forslagsfrist. På denne bakgrunn foreslås det at årsmøtet gir styret fullmakt til å oppnevne to medlemmer til valgkomitéen i etterkant av gjennomført årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppnevne to medlemmer til valgkomitéen i etterkant av gjennomført årsmøte.

Årsberetning 2025

Tøyen boligselskap AS

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2025 avholdt 11 styremøter. I tillegg har det vært løpende behandling av saker via e-post og telefon. Styret har hatt høy aktivitet gjennom året, med særlig fokus på oppfølging av større tekniske tiltak, befaringer og håndtering av enkeltsaker.

Det har vært gjennomført en rekke befaringer knyttet til nytt nøkkelsystem, brannvarslingsanlegg og teknisk infrastruktur.

Kommunikasjon (Vibbo)

Vibbo er styrets foretrukne kommunikasjonskanal med aksjonærer og beboere. Plattformen benyttes til informasjon, varsler og dialog, og er et viktig verktøy for å nå ut til alle i boligselskapet.

Styret oppfordrer alle aksjonærer, samt leietakere og øvrige beboere (medboere), til å registrere seg i Vibbo slik at viktig informasjon når frem til alle som bor i eiendommen. Det har vært en jevn økning i bruken av Vibbo gjennom året, noe styret ser svært positivt på.

For eksterne henvendelser benyttes primært e-post til styret på **styret@tbsas.no**. Styret kan også kontaktes på telefon **906 73 732**.

Drift og vedlikehold

Første halvår var preget av ordinær drift og vedlikehold. Dette inkluderte:

- Løpende vedlikehold av bygningsmassen
- Reparasjon av vaskemaskiner i fellesvaskerier
- Oppfølging av ventilasjonsutfordringer i lavblokkene (D, E og F)
- Tiltak knyttet til rotteproblematikk i bodarealer

Styret har fulgt opp vaktmestertjenester og vintervedlikehold gjennom året. Brøyting har fungert, men det har vært utfordringer knyttet til oppfølging, særlig med hensyn til ytre gårdsarealer. Dette har krevd tett oppfølging fra styret.

Det ble gjennomført hovedrenhold i trappeoppganger og heiser i løpet av året.

Det har vært tette soilrør i kjeller-strekket ut mot offentlig nett. Dette er fulgt opp og styret har igangsatt arbeid med inspeksjon av stikkledninger og tilkobling til offentlig nett, samt vurdering av bygningsmessige forhold, inkludert setningsskader. Dette arbeidet gjennomføres med ekstern bistand etter behov og pågår inn i 2026.

Brann i kjeller

Det oppsto brann i kjeller 19. april 2025. Hendelsen har medført omfattende oppfølgingsarbeid gjennom året, inkludert rehabilitering og tekniske vurderinger.

Under arbeidet ble det avdekket asbest, noe som har bidratt til forsinkelser i fremdriften. Ved utgangen av året var arbeidet fortsatt ikke ferdigstilt.

Brannvarslingssystem

Det er i løpet av året installert nytt brannvarslingssystem. I forkant ble det gjennomført en grundig prosess med innhenting og vurdering av tilbud fra flere leverandører. Valget falt på en løsning med trådløs infrastruktur fra en spesialisert leverandør.

Det gjenstår noe arbeid med ferdigstillelse og optimalisering av løsningen. Styret vil i 2026 ferdigstille rutiner for evakuering og gjennomføre brannøvelse.

Nøkkelsystem

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt overgang til nytt nøkkelsystem (SALTO). Arbeidet med dette har pågått gjennom 2025 og inn i 2026.

Det nye systemet skal etter hvert omfatte alle felles dører, inkludert innganger, vaskerier og øvrige fellesarealer. Den enkelte aksjonær vil selv få mulighet til å kunne administrere lås til egen leilighet og bestille nøkler direkte fra leverandør, i henhold til styrets retningslinjer.

Det er gjennomført pilotinstallasjon i enkelte oppganger, og videre utrulling vil skje trinnvis.

Vedlikeholdsplan

Styret har innhentet og bestilt tilbud fra OBOS på utarbeidelse av en helhetlig vedlikeholdsplan for eiendommen. Dette vil gi et bedre grunnlag for langsiktig planlegging og prioritering av tiltak. Rapporten vil bli tilgjengelig på Vibbo.

Fellesområder og tiltak

Styret har gjennom året arbeidet med å utvikle og forbedre fellesarealene. I det gamle vaskeriet i oppgang C er det lagt til rette for et gårdsbryggeri i den ene delen av lokalet. Den andre delen er oppgradert og tilrettelagt som sykkelverksted, inkludert anskaffelse av utstyr for sykkelvask.

Videre er alle dører til søppelskurene blitt skrapt og malt, som en del av løpende vedlikehold av fellesarealene.

Beboerforhold

Styret har behandlet en rekke beboersaker gjennom året, enkelte av mer omfattende karakter. I noen tilfeller har det vært nødvendig å innhente juridisk bistand fra OBOS.

Det har også vært arbeidet med utfordringer knyttet til bomiljø i enkelte oppganger. Dette har krevd betydelig oppfølging fra styret, og situasjonen ble forbedret mot slutten av perioden.

Dugnad og fellesarrangementer

Det ble avholdt dugnad i mai og høstdugnad 24. september, med godt oppmøte og viktig bidrag til vedlikehold av fellesarealene.

Årets julegrantenning ble arrangert 30. november med servering og underholdning, og var et hyggelig samlingspunkt for beboerne.

Energi

Styret har besluttet å gå over til Norgespris på fjernvarme fra det tidspunkt ordningen trer i kraft. For øvrig videreføres dagens strømavtale for fellesanlegg med gjeldende strømstøtteordning.

Avslutning

2025 har vært et år med høy aktivitet og flere krevende saker, særlig knyttet til brannhendelsen og tekniske oppgraderinger. Styret har lagt ned et betydelig arbeid for å sikre forsvarlig drift, oppfølging av prosjekter og et godt bomiljø.

Arbeidet med flere av tiltakene vil fortsette inn i 2026.

TØYEN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921579853, KLIENTNR. 5214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 212 106	11 277 485	11 308 000	12 212 000
Andre inntekter	3	47 258	21 327	26 000	26 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 259 363**	**11 298 812**	**11 334 000**	**12 238 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 445	-156 500	-312 000	-312 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	13,14	-11 272	-23 387	-13 500	-13 500
Revisjonshonorar	6	-20 673	-15 976	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-347 703	-331 818	-348 500	-364 183
Konsulenthonorar		-144 658	-96 386	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 093 023	-630 334	-860 000	-866 720
Forsikringer		-1 017 633	-880 762	-1 050 000	-1 176 000
Kommunale avgifter	8	-1 505 985	-1 384 216	-1 558 600	-1 637 020
Energi/fyring	9	-1 878 966	-1 987 553	-2 212 000	-2 212 000
TV-anlegg/bredbånd		-895 720	-859 972	-870 000	-896 100
Andre driftskostnader	10	-1 348 221	-1 162 450	-1 087 000	-1 103 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 606 298**	**-7 829 352**	**-8 662 600**	**-8 932 832**
DRIFTSRESULTAT		**3 653 065**	**3 469 460**	**2 671 400**	**3 305 168**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	205 695	188 429	90 000	90 000
Finanskostnader	12	-1 873 198	-2 080 693	-2 086 000	-1 755 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 667 503**	**-1 892 264**	**-1 996 000**	**-1 665 000**
ÅRSRESULTAT		**1 985 562**	**1 577 196**	**675 400**	**1 640 168**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 985 562	1 577 196		

TØYEN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921579853, KLIENTNR. 5214

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 086 009	1 096 989
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	14	359 959	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 730 469**	**5 381 491**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 508	71 562
Forskuddsbetalte kostnader		1 038 323	870 681
Andre kortsiktige fordringer	15	12 628	34 926
Driftskonto OBOS-banken		811 135	982 186
Driftskonto OBOS-banken II		45 887	0
Sparekonto OBOS-banken		2 955 479	2 848 778
SUM OMLØPSMIDLER		**4 880 959**	**4 808 133**
SUM EIENDELER		**10 611 428**	**10 189 624**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	114 100	114 100
Udekket tap	17	-23 826 134	-25 811 696
SUM EGENKAPITAL		**-23 712 034**	**-25 697 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 685 701	34 300 425
Annen langsiktig gjeld	19	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 395 901**	**35 010 625**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		279 672	239 249
Leverandørgjeld		502 147	456 623
Skyldige offentlige avgifter		0	1 910
Påløpte renter		145 742	167 051
Annen kortsiktig gjeld		0	11 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		**927 561**	**876 595**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 611 428**	**10 189 624**
Pantstillelse	20	45 696 000	45 696 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Tøyen Boligselskap As

Audun Hallvard Heggtveit Jannicke Sjøvold Andrea Isabella Becher

Ove Westermoen Haugvaldstad Runa Schulstad

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

Eiendomsskatt	688
Felleskostnader	12 211 419
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 212 106**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 115
Skilt	250
Vaskeri	45 886
Korreksjon ører felleskostnader	7
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 258**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 301
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-144
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 445**

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	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 673
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 673**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-256 222
Drift/vedlikehold VVS	-97 388
Drift/vedlikehold elektro	-45 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 313
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-221 087
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-10 419
Reparasjon og vedlikehold annet	-83 364
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 093 023**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-687
Vann- og avløpsgebyr	-946 091
Renovasjonsgebyr	-559 206
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 505 985**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-206 774
Fjernvarme	-1 626 932
Fyringsolje	-45 260
SUM ENERGI / FYRING	**-1 878 966**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 294
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 672
Diverse utstyr	-5 239
Vaktmestertjenester	-594 540
Vakthold	-208 287
Renhold ved firmaer	-356 375
Andre driftskostnader	-34 285
Kontor- og datarekvisita	-22 906
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-9 879
Telefon, annet	-355
Bank- og kortgebyr	-5 034
Øreavrunding	257
Velferdskostnader	-41 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 348 221**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	95 787
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 331
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99 503
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 138
Andre renteinntekter	4 936
SUM FINANSINNTEKTER	**205 695**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter DNB	-583 171
Pantegjeldsrenter DNB	-1 290 027
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 873 198**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	100 000	
Avskrevet tidligere	-1 000	
Avskrevet i år	-1 000	
		98 000
Barnehage, vaktmesterkontor	1 008 070	
Avskrevet tidligere	-10 081	
Avskrevet i år	-9 980	
		988 009
SUM BYGNINGER		**1 086 009**

Bygningene avskrives med 1% årlig.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	40 275	
Avskrevet tidligere	-40 274	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2003	267 340	
Avskrevet tidligere	-267 339	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sykkelverksted og Bryggeri		
Tilgang 2025	360 250	
Avskrevet i år	-291	
		359 959
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**359 959**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 272**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	12 628
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 628**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital 163 x 700	114 100
SUM AKSJEKAPITAL	**114 100**

Fordelt på 163 aksjer x 700.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 236 865	
Nedbetalt i år	199 366	
		-10 313 769
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-44 525 920	
Nedbetalt tidligere	20 738 490	
Nedbetalt i år	1 415 497	
		-22 371 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 685 701**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjon 01.01.	-710 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-710 200**

NOTE 20
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	32 685 701
TOTALT	**32 685 701**

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

Bygninger	1 086 009
Tomt	4 284 500
TOTALT	**5 370 509**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS TØYEN BOLIGSELSKAP.

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 selskapets 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 selskapet 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 selskapet 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: H6HUQ-PWK75-1NOTE-VLUVE-M0WJP-7L58G

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
2026-04-21 13:22:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H6HUQ-PWK75-1NOTE-VLUVE-M0WJP-7L58G

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.

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Tøyen Boligselskap As (selskap nr. 5214), adresse c/o Postboks 393 Alnabru, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e)

, (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. med borett til bolig i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.
OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.
Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen.
Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.
Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.
Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

---	---
Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andelseier(ne)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 5214 **Selskapsnavn:** AS TØYEN BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Audun Hallvard Heggtveit er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sivert Frost Støren og Håvard Palerud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Tøyen Boligselskap AS vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Tiltredelse av IN-ordning skjer under forutsetning av at søknad til bank og forretningsfører godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Håvard Palerud

☐ Jannicke Sjøvold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anders Dalmo

☐ Elisabeth Godø Eliassen

Sak 8 Valg av valgkomité

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppnevne to medlemmer til valgkomitéen i etterkant av gjennomført årsmøte.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 921579853
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Pane e Vino Trondheimsveien 37, 0560 Oslo i kjelleren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Audun Heggtveit 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Øivind Fjeldstad og Tonje Merethe Tredal foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. IN-ORDNING

Fremmet av: Åse Myhr

Jeg har lyst til å betale inn hele eller deler av min fellesgjeld.

Men det er vel minst 2/3 av sameiets medlemmer som må stemme for?

Styrets innstilling
Hva går ordningen ut på? IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen.

Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet? IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden

blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnad for tilknytning av et nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste. Kostnader Tøyen Boligselskap AS må betale pt. kr 40 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 7 560,- og maksimum kr 24 000,- pr lån inkl. mva.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Derfor vil jeg fremme forslag om ny avstemning ang.IN-ordning .Siste gang var vel i 2020.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

7. Husdyrhold – Opphold i indre gård

Fremmet av: Julianne Lie Drange

I husordensreglene har setningene «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» blitt tolket/håndhevet som et totalforbud mot dyr i indre gård, ref. saker på vibbo. Basert på at det er lagt til at etterlatenskaper skal plukkes opp har flere beboere tolket dette som at det er tillat å være der med dyrene sine, men ikke bruke det som primærplass for doturer. Siden dette ikke er styrets oppfatning er det ønskelig å se på husordensregelen på nytt og legge til en presisering.

Styrets innstilling
Styret har mottatt innspill fra flere beboere om dagens husordensregel knyttet til husdyr i indre gård. Reglens nåværende ordlyd – «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» – har i praksis blitt tolket og håndhevet som et totalforbud mot å oppholde seg i gården med husdyr. Samtidig ser vi at formuleringen kan tolkes annerledes, og flere aksjonærer har oppfattet det som at det er tillatt å være

der med dyr, så lenge man plukker opp etter dem og ikke bruker gården som primært område for lufting eller rasting.

Styret har forståelse for ønsket om å kunne ta med seg husdyr inn i gården, for eksempel ved korte opphold eller når man er på vei ut eller hjem. Samtidig er vi opptatt av å ivareta fellesarealene, særlig gressplenene, som benyttes til rekreasjon og lek. Det er lite trivelig å oppholde seg på plenen dersom det har vært hunder som har gjort fra seg der, selv om etterlatenskaper fjernes. Dette gjelder både urin og avføring. Gården er et viktig fellesrom, og hensynet til renslighet og trivsel for alle beboere veier tungt.

Vi ser derfor behov for en presisering av reglene som klargjør at det ikke er tillatt å bruke indre gård til lufting eller rasting av dyr, men at det kan være akseptabelt å oppholde seg der med husdyr i korte perioder, så lenge dette skjer på harde underlag, ikke er til sjenanse for andre, og etterlatenskaper fjernes umiddelbart. En slik formulering balanserer hensynet til dyreeiere med behovet for å ta vare på fellesområdene.

Styret foreslår derfor en justert ordlyd som kan skape felles forståelse og praktisk gjennomføring i tråd med intensjonen i husordensreglene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
«Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» endres til «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr, men det er tillat å oppholde seg i bakgården med husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper må plukkes opp.»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
«Indre gård skal ikke brukes til lufting eller rasting av husdyr. Det er likevel tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr, så lenge det skjer på hardt underlag og ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal ikke oppholde seg på gressplenene. Etterlatenskaper skal alltid plukkes opp umiddelbart.»

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Gårdsbryggeri

Fremmet av: Tor Øivind Fjeldstad

Under siste dugnad la jeg merke til at det er flere rom i kjelleren som er ledige og som vil egne seg meget godt til hjemmebrygging. Det er både vann og avløp tilgjengelig. Jeg foreslår at et av dem settes av til gårdbryggeri. Tenker da at de som ønsker å være med på det tar på seg å kjøpe utstyr. Så det eneste som trengs er at det blir satt av et rom til det. Bryggerne lager egne avtaler om kjøp av utstyr og bruk av bryggeriet, så det blir ikke noe arbeid eller utgifter for andre enn bryggerne. Mulig det bør det bør settes opp en lettvegg hvis deler av et rom settes av til formålet slik at det kan låses av da både utstyr og produkt kan være fristende for andre enn medlemmene, og det vil bryggerne ta seg av.

Forslag til vedtak:
Det settes av et rom i kjelleren, eventuelt deler av et rom, til bryggeriformål. Gårdsbryggeriet driftes av interesserte aksjeeiere og skal ikke påføre utgifter for fellesskapet.

✓ **Vedtatt.**

9. Profesjonell, uavhengig styreleder

Fremmet av: Einar Takla

Jeg ønsker å fremme et forslag om å engasjere en uavhengig, profesjonell styreleder for vårt boligselskap. En profesjonell styreleder kan tilføre selskapet verdifull kompetanse og et objektivt perspektiv i styrets arbeid.

En uavhengig styreleder – uten personlige bindinger til boligselskapet – vil kunne ta avgjørelser basert utelukkende på hva som er best for fellesskapet. Vedkommende vil ikke ha egeninteresser knyttet til enkeltsaker, og kan derfor ha bedre forutsetninger til å vurdere alle saker objektivt og rettferdig.

En profesjonell styreleder vil også kunne besitte fagkompetanse innen områder som bygningstekniske forhold, økonomi, juss og forvaltning - noe som kan være avgjørende for god drift og langsiktig planlegging.

Profesjonell styreledelse kan dessuten gi fordeler i form av mer effektiv møtegjennomføring, mer effektiv drift av selskapet, bedre strukturerte prosesser og tydeligere kommunikasjon med beboerne.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om å engasjere en profesjonell og uavhengig styreleder uten tilknytning til boligselskapet. Etter en grundig vurdering vil vi på det sterkeste **anbefale at generalforsamlingen stemmer imot** forslaget.

1. Erfaring viser begrenset engasjement fra eksterne styreledere

Vår erfaring – og tilsvarende erfaringer fra andre boligselskaper – viser at eksterne styreledere ofte utfører kun det absolutt nødvendige og sjelden viser det eierskapet og engasjementet som kreves for å sikre god drift over tid. De har ikke den tilknytningen til fellesskapet som beboervalgt ledelse har.

2. Styret ivaretar allerede selskapsinteressene profesjonelt

Dagens styre har solid kompetanse innenfor eiendomsdrift, økonomi, jus og forvaltning – og vi bruker aktivt OBOS Prosjekt og andre fagmiljøer ved behov. Vi kombinerer fagkunnskap med lokal kjennskap og eierengasjement, noe vi mener er en styrke.

3. Daglig drift krever nærvær og innsatsvilje

Styret håndterer mange praktiske oppgaver som i realiteten ligger nær vaktmestertjenester – oppgaver som en ekstern styreleder verken har kapasitet eller motivasjon til å følge opp. En ekstern styreleder kan heller ikke forventes å stille opp på kort varsel eller følge opp daglig smådrift på en effektiv måte.

4. Eksisterende regelverk ivaretar fellesskapets interesser

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

5. **Foreslått vedtektsendring bryter med aksjeloven og etablert praksis**

Forslaget innebærer å endre vedtektene slik at styrets leder ikke lenger velges av styret selv, men i stedet utpekes eksternt. Dette er i strid med både **aksjelovens bestemmelser** og **gjeldende vedtektsstruktur** for boligselskaper av vår type, hvor det er styret – valgt av generalforsamlingen – som internt velger sin leder. Dette prinsippet sikrer et demokratisk og fleksibelt styre, og ivaretar at sammensetningen tilpasses selskapets behov over tid.

Ved å låse vedtektene til én spesiell modell – med en ekstern leder og redusert fleksibilitet i styrets sammensetning – skapes unødvendige bindinger som vanskelig lar seg justere uten ny vedtektsendring. Det vil også komplisere muligheten for å reagere raskt hvis samarbeidet med ekstern leder ikke fungerer etter intensjonen.

Styrets anbefaling:
Stem nei til forslaget om å engasjere ekstern styreleder.
Vi har et kompetent og engasjert styre som allerede sikrer profesjonell, kostnadseffektiv og fellesskapsorientert drift.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagstiller trekker forslag til vedtak 1. Benkeforslag Forslag til vedtak 2. Generalforsamling voterer over Forslag til vedtak 2.**

10. Avtrekksvifter på bad

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

Opplever at den naturlige ventilasjonen ikke er tilstrekkelig til å transportere fukt fra badet, slik at det er store problemer med svertesopp og fuktskader på interiør. Siden jeg har snakket med flere som har samme problem mener jeg det bør sees på muligheter for å utbedre situasjonen. Har tidligere blitt sagt at dette må luftes ut i resterende deler av leiligheten, men i et bygningsfysisk perspektiv er dette en svært uheldig løsning; varm fuktig luft fra badet vil kunne kondensere på kaldere overflater i resten av leiligheten hvor man ikke noen form for avtrekk, og vil kunne skape problemer med sopp og råte i hele leiligheten. En enkel vifte til bruk i bygg med naturlig ventilasjon ville trolig løst problemet, f.eks. flexit eller liknende, men dette bør installeres hos alle for at det ikke skal skape trykkforskjeller mellom leiligheten dersom alle leilighetene har utløp til felles kanal. Dersom det er et separat løp fra hver leilighet som samles i toppen, slik de som renset ventilasjonsanlegget i fjor sa det var, er det ikke et problem om hver enkelt beboer installerer en vifte på eget initiativ.

Styrets innstilling
Styrets vurdering:
Styret har vurdert ventilasjonsløsningene i bygget både tidligere og i forbindelse med rehabilitering av taket i 2006. Borettslaget har et naturlig ventilasjonssystem med sammenkoblede kanaler mellom leilighetene. Det betyr at installasjon av elektriske vifter i enkeltleiligheter kan føre til at fuktig luft presses over til naboen. De små avtrekksviftene som er tilgjengelige på markedet er ikke kraftige nok til å føre luften hele veien opp og ut av kanalene, opp over tak. Endringer i ventilasjonssystemet vil kreve omfattende ombygging, og styret vurderer dette som uforholdsmessig kostbart.

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

- at ventilasjonskanalene holdes åpne og frie for blokkeringer
- at det er tilstrekkelig varme på badet hele året, også om sommeren
- at det luftes jevnlig

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **for** vedtaket om å **avvise forslaget**.

Forslag til vedtak:
Foreslår at det innhentes tilbud for installasjon av vifter for borettslaget i sin helhet, dersom man kan dokumentere at ikke hver enkelt leilighet har et separat løp. Eventuelt vedtak om å akseptere et av tilbudene gjøres på neste GF. Dersom hver leilighet har separat løp må det åpnes for at hver enkelt beboer kan installere vifte på eget initiativ.

✓ **Vedtatt.**

11. Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Fremmet av: Einar Takla

Jeg ønsker å fremme forslag om å innføre permanent mulighet for digital deltakelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte.

Digital deltakelse vil øke engasjementet hos aksjeeiere som har utfordringer med fysisk deltakelse grunnet jobb, reise, familie eller sykdom. Et hybridformat vil sikre:

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltakelse på generalforsamlinger

Styret har behandlet forslaget om å innføre permanent digital deltakelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte. Forslaget er vurdert opp mot gjeldende regelverk i aksjeloven, samt praktiske og prinsipielle hensyn knyttet til aksjonærers rettigheter og preferanser.

Vurdering opp mot lovverket

Aksjeloven § 5-8 åpner for bruk av elektroniske hjelpemidler ved generalforsamlinger, forutsatt at dette skjer på en betryggende måte som sikrer aksjonærenes rett til å delta, tale og stemme. Det er ikke et krav at alle deltar digitalt, og hybridløsninger – der både fysisk og digital deltakelse tillates – er fullt lovlig.

Styret bemerker at gjennomføring av hybridmøter innebærer visse tekniske og praktiske krav, og at det er viktig å sikre likeverdige rettigheter for alle deltakere – uavhengig av deltakelsesform. Det må derfor velges en løsning som ivaretar taletid, stemmegivning og møtefølging på en forsvarlig måte.

Samtidig ønsker styret å ta hensyn til enkelte aksjonærer som foretrekker fysisk tilstedeværelse og som har uttrykt skepsis til digitale løsninger.

Styrets alternative forslag

Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde:
Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer.
Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning.
Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning.
Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse.
Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar at alle fremtidige generalforsamlinger gjennomføres som hybridmøter med følgende prinsipper:

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges

Digital deltakelse omfatter møtefølging, taletid og stemmegivning

Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning

Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse

Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde: Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer. Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning. Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning. Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse. Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Fremmet av: Ove Westermoen Haugvaldstad

Det har vært observert at enkelte har benyttet arealer i kjelleren til å røyke. Med tanke på brannfare og for å unngå falske brannalarmer når nytt brannvarslingsanlegg er installert er det nødvendig å spesifisere et forbud røyking i fellesarealer.

Forslag til vedtak:
Røyking innendørs i fellesarealer, vaskerier, kjeller og loft er ikke tillatt. Kostnader forbundet med eventuell utrykking som følge av utløsning av brannalarm på grunn av røyking, faktureres aksjonæren.

✓ **Vedtatt. Teksten legges inn i husordensreglene.**

13. Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Fremmet av: Einar Takla

Jeg opplever at vedlikeholdet av våre utendørsarealer er blitt forringet over tid, med både estetiske og praktiske konsekvenser. Dette kan potensielt påvirke:

•Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel

•Boligenes markedsverdi

•Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader

•Sikkerhet for beboere og besøkende

Selv om ikke det alltid er snakk om store skader eller vedlikeholdsbehov, så later det til å være flere slike forhold enn tidligere: Eksempler er løse kantstener på gangveier, murer og trapper som ikke henger like godt sammen som tidligere og skitt og smuss på vegger og murer. Mange av disse oppgavene kan løses gjennom relativt enkle arbeidsoppgaver under dugnader og kanskje også ved å målrette bruken av vaktmestertjenesten ytterligere.

Velholdte fellesarealer motiverer også den enkelte beboer til å bidra til at helheten fremstår ryddig og pen. Jeg vet ikke om det foreligger en systematisk kartleggelse av vedlikeholdsbehov, men en slik kartleggelse vil gjøre det lettere å sette i verk enkle, målrettede tiltak under for eksempel dugnadene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslag om målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer
Styret deler forslagsstillers vurdering av at det over tid har vært en gradvis forringelse av standarden på enkelte utendørsarealer, både når det gjelder estetiske forhold og praktisk bruk. Vi er enige i at slike forhold kan påvirke både bomiljøets trivsel og boligenes verdi, og at tidlig innsats kan forhindre mer kostbare tiltak senere.

Dette er en problemstilling styret har diskutert flere ganger. Vi har vært klar over behovene, men har ikke iverksatt en systematisk tilnærming så langt, hovedsakelig på grunn av den krevende økonomiske situasjonen i selskapet de siste årene. Det har vært nødvendig å prioritere akutte utgifter og driftskritiske investeringer.

Styret mener likevel at tiden nå er moden for å ta et steg videre, og vi støtter forslaget om å få laget en konkret handlingsplan. En slik plan vil danne et godt grunnlag for fremtidig vedlikehold, og gi oss bedre forutsetninger for å planlegge tiltak som både er realistiske og kostnadseffektive.

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

- Kartlegge tilstanden på felles utendørsarealer med fokus på mindre feil og slitasje som kan utbedres med enkle midler
- Utarbeide en **målrettet handlingsplan** som prioriterer tiltak etter kostnad, risiko og visuell betydning
- Inkludere vurdering av hvilke oppgaver som egner seg for dugnad, og hvilke som bør settes bort til vaktmester eller leverandør
- Inkludere et **økonomisk estimat** for de ulike tiltakene og vurdere hvordan disse kan innarbeides i fremtidige budsjetter

Vi ser dette som et nødvendig grunnlagsarbeid som kan gi stor effekt både på kort og lang sikt, og anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret å utbedre det fysiske forfallet i utendørsarealene gjennom en kartleggelse av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av en handlingsplan, bruke vaktmestertjenesten mer målrettet og planlegge arbeidsoppgaver under dugnader ut fra handlingsplanen for vedlikeholdsbehov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås at bygget tilkobles direkte til 110-sentralen for brannvarsling, som følge av flere branner de siste årene og bekymring blant beboere for sikkerheten.

Styrets innstilling
Styret har allerede bestilt et komplet brannvarslingssystem som forventes installert i løpet av juni 2025. Dette systemet vil varsle alle aksjonærer og i tillegg sende signal til et profesjonelt overvåkingsselskap, som vil kontakte brannvesenet ved behov. Direkte tilkobling til 110-sentralen ville medført en årlig kostnad på ca. kr

125.000,-. Styret vurderer at dette ikke er nødvendig gitt den løsningen som allerede er bestilt og ivaretar samme funksjon via overvåkningsselskap.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Kameraovervåking

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås å installere kameraovervåkning for å styrke sikkerheten i boretslaget.

Styrets innstilling

Styret vurderer at innføring av kameraovervåkning vil være en uakseptabel inngripen i privatlivet til beboerne, og det er krevende å gjennomføre dette i tråd med personvernregelverket (GDPR). Videre vil nødvendig dekning kreve et stort antall kameraer gitt boligselskapets areal. Investering og drift vil være svært kostbart og overstige selskapets økonomiske bæreevne. Styret vurderer i stedet at oppgradering av lås- og calling-system vil gi bedre og mer hensiktsmessig tilgangskontroll.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Utskifting av låsesystem

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knytet til mange nøkler i omløp.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget og har allerede startet arbeidet med å utarbeide kravspesifikasjon for nyt calling- og låsesystem. Planen er at dette skal implementeres i løpet av høsten 2025.

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knytet til mange nøkler i omløp.

✓ **Vedtatt.**

17. Makstid for styremedlemmer

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

For at styremedlemmer skal beholde engasjementet gjennom styreperioden, samt for å hindre at skillet mellom personlige saker og saker som er i felleskapets interesser hviskes ut, foreslås det et vedtak om at styremedlemmer maksimalt har lov å sitte i 6 år (3 perioder).

Det foreslås at dette også i utgangspunktet har tilbakevirkende kraft, slik at det ved godkjent vedtektsforslag må settes opp en ekstraordinær generalforsamling for valg av nye styremedlemmer i rollene der beboere har sittet i mer enn 6 år, gitt at ikke disse rollene er på valg og dekkes av nye beboere på ordinær GF 21. mai 2025. Dersom mer enn halvparten av styret har sittet lengre enn 3 perioder, bør de to medlemme som har sittet kortest i sine roller bli værende i styret til GF i 2026 for å få tilstrekkelig erfaringsoverføring.

Styrets innstilling

Styrets vurdering – Forslag om makstid for styremedlemmer

Styret har behandlet forslaget om å innføre en maksimal funksjonstid på 6 år (3 perioder) for styremedlemmer. Etter en grundig vurdering er styret **ikke enig i forslaget**, og **anbefaler at det avvises** på generalforsamlingen.

1. Manglende forståelse for styrets funksjon

Forslaget bærer preg av manglende forståelse for hvordan et styre i et boligselskap fungerer. Å forvalte fellesskapets midler og interesser krever **langsiktighet, erfaring og tillit**, noe som bygges over tid. En automatisk avgrensning av antall perioder vil kunne fjerne nøkkelpersoner som har opparbeidet seg verdifull innsikt, og dermed svekke styrets samlede kompetanse.

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

2. Rekrutteringsutfordringer og behov for kontinuitet

Det er i praksis **utfordrende å rekruttere nok aksjonærer** som er villige til å stille til valg. Når få kandidater melder seg, er det desto viktigere å beholde kontinuitet og sikre god overføring av ansvar og kunnskap. Et regelverk som pålegger utskiftning av medlemmer uavhengig av situasjonen, kan svekke styringsevnen og stabiliteten.

3. Juridiske utfordringer ved tilbakevirkende kraft

Forslaget legger opp til at regelen skal gjelde **tilbakevirkende**, altså også for dagens styremedlemmer som har sittet i mer enn 6 år. Dette er **problematisk sett opp mot både aksjeloven og alminnelige rettssikkerhetsprinsipper**:

- Etter **aksjeloven § 6-7 og § 6-10** er styremedlemmer valgt for en bestemt periode, og kan ikke fratas vervet før denne utløper, med mindre det skjer gjennom ordinære prosedyrer.
- Generelle rettsprinsipper i norsk rett tilsier at vedtektsendringer **ikke skal gis tilbakevirkende kraft** med mindre det er særskilt hjemlet og klart rimelig.
- En slik tilbakevirkning kan i praksis **oppleves som en ugyldig innskrenking av tidligere gitte rettigheter**, og vil kunne føre til tvil rundt vedtakets gyldighet og gjennomførbarhet.

Dersom et slikt forslag skulle vurderes, måtte det i så fall gjelde **fremtidige valg**, og ikke gripe inn i allerede pågående styreperioder.

Konklusjon

På bakgrunn av disse forholdene – både praktiske og juridiske – anbefaler styret at forslaget **avvises i sin helhet**. Det vil svekke styrets arbeidsevne, undergrave erfaringsbasert styring, og reise unødvendige juridiske problemstillinger.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

18. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ove Westermoen Haugvaldstad
Audun Heggtveit
Runa Schulstad

Følgende stilte til valg:
Ove Westermoen Haugvaldstad
Audun Heggtveit
Runa Schulstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Godø Eliassen
Håvard Palerud

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Godø Eliassen
Håvard Palerud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Takla

Følgende stilte til valg:
Einar Takla

Protokollen er digitalt signert av:
Møteleder: Audun Heggtveit /s/
Protokollvitne 1: Øivind Fjeldstad /s/
Protokollvitne 2: Tonje Merethe Tredal /s/

HUSORDEN FOR A/S TØYEN BOLIGSELSKAP

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær klar over at den skal sikre rimelig husleie, orden, ro og hygge.

RO.
Det skal være ro i leiligheter og trappeoppganger fra 22.00 til 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale. TV og musikkanlegg må ikke settes så høyt at de sjenerer naboene.

OPPHOLD I OPPGANGENE.
Det er ikke tillatt å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft, eller å slippe uvedkommende inn i trappeoppgangene.

SØPPEL.
All søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes. Legg ikke søppel ved siden av beholderne. Alt søppel skal kildesorteres etter gjeldende regler fra Oslo kommune. Søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke kastes i søppelbodene men leveres til gjenbruksstasjonene.

LUFTING.
Vinduene i trappeoppgangene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Husk stormkroken.

VASK, TØRK og BANKING.
Vask for andre er ikke tillatt. Vaskeriet med dets maskiner og tørkemuligheter skal bare brukes i perioden 07.00- 22.00 alle dager. Bruk av vaskeriet utenom den tid som er fastsatt er ikke tillatt.
Banking av matter og tepper må bare foregå på tørkeplassen mellom 08.00 og 22.00 etter at tøy er tatt inn. Lørdag kan det bankes mellom 08.00 og 17.00. Tørkeplassen skal ikke brukes søndager, helligdager og høytidsdager.
Hver aksjonær har ansvar for å vaske sin del av trappeoppgangene og trapperomsvinduene. I oppganger med heis skal heisen vaskes.

OPPUSSING og VEDLIKEHOLD.
Oppussing og vedlikehold som utsetter andre for støy kan utføres på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00, på lørdager mellom klokken 10.00 og 19.00 og søndager mellom klokken 12.00 og 19.00.

BAD og WC.
Bruk ikke badekar til klesvask, tråder og lo stopper avløpet. Avløpssluk på bad skal rengjøres 1 gang pr. år. Det må bare brukes klosettpapir til WC. Husk minst mulig tapping av vann og spyling av klosett om natten.

VARME og VARMT VANN.
Varme og varmt vann må brukes mest mulig økonomisk.

LÅSING og SLOKKING AV LYS.
Utgangsdører i oppgangene skal være låst. Loft og kjellerdører skal alltid holdes låst. Påse at lys i oppganger, kjeller og loft ikke brenner unødig.

FRAMLEIE.
Framleie må godkjennes av styret for 1 år av gangen. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

HUSDYRHOLD.
Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet når søker sannsynliggjør vektige sosiale grunner, og når hensynet til naboene ikke veier tyngre enn hensynet til aksjonæren som ønsker å anskaffe husdyr.
Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr, men det er tillat å oppholde seg i bakgården med husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper må plukkes opp.

BALKONGENE.
Teppebanking er forbudt på balkongene. Klestørk eller lufting av tøy eller sengeklær over gelender må ikke skje. Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden.

Unngå søling av vann. Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt. Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Grilling etter kl. 22 er forbudt.

RØYKING I FELLESAREALER.

Røyking innendørs i fellesarealer, vaskerier, kjeller og loft er ikke tillatt. Kostnader forbundet med eventuell utrykking som følge av utløsning av brannalarm på grunn av røyking, faktureres aksjonæren.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l. på loft eller kjellerganger.
Kast ikke mat til fugler, det trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det er leieboernes egen interesse på enhver måte å utvise forsiktighet og omtanke med leiligheten og gården som de jo selv er medeier av. Det henstilles til leieboerne at de til enhver tid opptrer hensynsfullt overfor hverandre, så det alltid kan være et godt forhold mellom selskapets leieboere.

DENNE HUSORDEN INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN
A/S TØYEN BOLIGSELSKAP.

Endret på gen. forsamling 15. mai. 2017 og 21. mai 2025

ORDENSREGLER FOR VASKERIET.

1. Les bruksanvisningen nøye.

2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.

3. Tøm lommene i vasketøyet før det legges i maskinen.

4. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinen etter bruk.

5. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.

6. Bruk ikke midler som angriper maskinen.

7. I våre maskiner må det kun benyttes lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og De får et dårlig resultat.

8. Hvis mulig, unngå barn i vaskeriet.

9. Vasketidene er fra 07.00 til 22.00 alle dager. Tørkeplassen skal ikke brukes søndag, helligdager og høytidsdager.

10. Bløtlegging i maskinen er forbudt.

11. Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskeriet. Bruk utplassert søppelkasse.

12. Dørene må være åpne i vaskemaskinen når de ikke er i bruk.

13. Lås til vasketavlen skal fjernes etter bruk av vaskeriet. Låsen merkes med navn eller leil.nr.

14. Det er ikke tillatt å vaske i en annens vasketid uten avtale med vedkommende.

Inndelingen av vasketiden foreslås til å være 5 perioder à 3 timer på hverdager og 5 perioder à 3 timer på lørdag og søndag.

NB. FORLAT VASKERIET SOM DE SELV ØNSKER Å FINNE DET.

PARKERINGSFORBUDET I TØYEN BOLIGSELSKAP AS

For å få en effektiv fjerning av biler som bryter parkerings-bestemmelsene har Boligselskapet en avtale med Flexitrans as.

Flexitrans foretar kontroll, og borttauing av feilparkerte biler.

Beboerne er selv ansvarlig for å informere sine gjester om ordningen.

Borttauing skjer for bileiers regning og risiko og koster pt kr. 1.400,- + døgnleie kr. 100,-.

Det tillates 10 minutters stans for av og pålessing.

Håndverkere o.l. kan etter behov få spesiell tillatelse. (Tillatelse fåes hos vaktmester eller et styremedlem).

Opplysninger om bort-tauede biler gis av Flexitrans på
tlf: 22 16 47 10.

STYRET

VEDTEKTER

A.S Tøyen Boligselskap

Vedtatt på generalforsamling 31. mai 2006
Sist oppdatert i e.o. generalforsamling 04.11.2014
Sist oppdatert på generalforsamling 27.05.2015
Sist oppdatert på generalforsamling 23.05.2016
Sist oppdatert på generalforsamling 02.06.2020

1.
Aksjeselskapet Tøyen Boligselskap har til formål å eie, bebygge og drive eiendommen Sars.gt 31, gnr.229. bnr. 124 i Oslo Kommune. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

2.
Aksjekapitalen er på kr. 114 100,- fordelt på 163 aksjer hver pålydende kr. 700,- fullt innbetalt og lydende på navn.

3.
Aksjonær som har en aksje og den dertil knyttede andelsobligasjon, har borett til leilighet. Aksje og andelsobligasjon kan ikke skilles. Kun fysiske personer kan være aksjeeier og ingen aksjonær kan eie mer enn to aksjer og da med formål å slå sammen to leiligheter.

4.
Aksjer og andelsobligasjonens omsettelighet er begrenset, idet ethvert salg må godkjennes av selskapets styre.

5.
Selskapets forretninger ledes av et styre på 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret og varamedlemmene velges blant aksjonærene for 2 år av gangen. Ved valg går vekselsvis 3 og 2 styremedlemmer ut. Dersom et styremedlem selger sine aksjer med mer enn 3 måneder igjen til neste ordinære generalforsamling, skal medlemmet tre ut av styret. Nytt medlem velges blant varamedlemmene av det sittende styret.

Når styret anviser fakturaer og andre betalingsforpliktelser på vegne av selskapet må disse godkjennes og underskrives av minst 2 styremedlemmer, leder eller nestleder må være en av disse 2.

6.
Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innenfor de frister som er gitt i aksjeloven. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje i skriftlig brev til samtlige aksjonærer, minimum 14 dager før generalforsamlingen.

7.
Generalforsamlingen skal behandle:
1. **Styrets årsberetning.**
2. **Fastsettelse av resultatregnskap og balanse herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.**

3. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.**
4. **Generalforsamlingen velger valgkomite, valgkomiteen består av 2 medlemmer og velges for 2 år av gangen.**
5. **Andre saker som er nevnt i innkallingen eller som i henhold til gjeldende aksjelovgivning skal behandles av generalforsamlingen.**

8.
Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Ingen aksjeeier eller fullmektig kan ha mer enn tre 3-stemmer i generalforsamling.

9.
Med mindre annet følger av lov eller selskapets vedtekter avgjøres enhver sak ved simpelt flertall av de fremmøtte stemmer. Står stemmetallet likt gjelder det som møtelederen slutter seg til, selv om han ikke er aksjeeier eller representant for aksjeeier.

10.
Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av aksjonærer som representerer minst 1/10 del av aksjonærene.
Vedtektenes paragraf 6,7,8 og 9 gjelder for innkallelse, bekjentgjørelse og utlegning av dokumenter.

11 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom aksjeeieren selv eller person som nevnt nedenfor, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
-et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

12 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6)Aksjeeieren er selv ansvarlig for apparater, innretninger eller konstruksjoner som han lar oppføre eller installere i boligen, herunder innkassinger av innvendige rør.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Dersom aksjeeieren forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår skade eller fare for skade på andre boenheter eller på fellesarealene kan styret pålegge aksjeieren å treffe de tiltak som er nødvendige for å avverge skade eller fare og om nødvendig selv besørge de nødvendige tiltak truffet for aksjeeiers regning.

(9) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

13 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

14. Pålegg om salg og fravikelse

Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

15.
Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 av de fremmøtte stemmer. Salg eller delvis salg av selskapets eiendom krever også slik tilslutning, og i to påfølgende generalforsamlinger, hvorav den ene ordinær.

16.
Forøvrig henvises det lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og de til enhver tid gjeldende regler i lov om borettslag.

HUSORDEN FOR A/S TØYEN BOLIGSELSKAP

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær klar over at den skal sikre rimelig husleie, orden, ro og hygge.

RO.
Det skal være ro i leiligheter og trappeoppganger fra 22.00 til 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale. TV og musikkanlegg må ikke settes så høyt at de sjenerer naboene.

OPPHOLD I OPPGANGENE.
Det er ikke tillatt å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft, eller å slippe uvedkommende inn i trappeoppgangene.

SØPPEL.
All søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes. Legg ikke søppel ved siden av beholderne. Alt søppel skal kildesorteres etter gjeldende regler fra Oslo kommune. Søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke kastes i søppelbodene men leveres til gjenbruksstasjonene.

LUFTING.
Vinduene i trappeoppgangene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Husk stormkroken.

VASK, TØRK og BANKING.
Vask for andre er ikke tillatt. Vaskeriet med dets maskiner og tørkemuligheter skal bare brukes i perioden 07.00- 22.00 alle dager. Bruk av vaskeriet utenom den tid som er fastsatt er ikke tillatt.
Banking av matter og tepper må bare foregå på tørkeplassen mellom 08.00 og 22.00 etter at tøy er tatt inn. Lørdag kan det bankes mellom 08.00 og 17.00. Tørkeplassen skal ikke brukes søndager, helligdager og høytidsdager.
Hver aksjonær har ansvar for å vaske sin del av trappeoppgangene og trapperomsvinduene.
I oppganger med heis skal heisen vaskes.

OPPUSSING og VEDLIKEHOLD.
Oppussing og vedlikehold som utsetter andre for støy kan utføres på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00, på lørdager mellom klokken 10.00 og 19.00 og søndager mellom klokken 12.00 og 19.00.

BAD og WC.
Bruk ikke badekar til klesvask, tråder og lo stopper avløpet. Avløpssluk på bad skal rengjøres 1 gang pr. år. Det må bare brukes klosettpapir til WC. Husk minst mulig tapping av vann og spyling av klosett om natten.

VARME og VARMT VANN.
Varme og varmt vann må brukes mest mulig økonomisk.

LÅSING og SLOKKING AV LYS.
Utgangsdører i oppgangene skal være låst. Loft og kjellerdører skal alltid holdes låst. Påse at lys i oppganger, kjeller og loft ikke brenner unødig.

FRAMLEIE.
Framleie må godkjennes av styret for 1 år av gangen. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

HUSDYRHOLD.
Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet når søker sannsynliggjør vektige sosiale grunner, og når hensynet til naboene ikke veier tyngre enn hensynet til aksjonæren som ønsker å anskaffe husdyr.
Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskap etter husdyr må plukkes opp.

BALKONGENE.
Teppebanking er forbudt på balkongene. Klestørk eller lufting av tøy eller sengeklær over gelender må ikke skje. Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden.

Unngå søling av vann. Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt. Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Grilling etter kl. 22 er forbudt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l. på loft eller kjellerganger.
Kast ikke mat til fugler, det trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det er leieboernes egen interesse på enhver måte å utvise forsiktighet og omtanke med leiligheten og gården som de jo selv er medeier av. Det henstilles til leieboerne at de til enhver tid opptrer hensynsfullt overfor hverandre, så det alltid kan være et godt forhold mellom selskapets leieboere.

DENNE HUSORDEN INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN
A/S TØYEN BOLIGSELSKAP.

Endret på gen. forsamling 15. mai. 2017

ORDENSREGLER FOR VASKERIET.

Les bruksanvisningen nøye.

2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.

3. Tøm lommene i vasketøyet før det legges i maskinen.

4. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinen etter bruk.

5. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.

6. Bruk ikke midler som angriper maskinen.

7. I våre maskiner må det kun benyttes lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og De får et dårlig resultat.

8. Hvis mulig, unngå barn i vaskeriet.

9. Vasketidene er fra 07.00 til 22.00 alle dager. Tørkeplassen skal ikke brukes søndag, helligdager og høytidsdager.

10. Bløtlegging i maskinen er forbudt.

11. Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskeriet. Bruk utplassert søppelkasse.

12. Dørene må være åpne i vaskemaskinen når de ikke er i bruk.

13. Lås til vasketavlen skal fjernes etter bruk av vaskeriet. Låsen merkes med navn eller leil.nr.

14. Det er ikke tillatt å vaske i en annens vasketid uten avtale med vedkommende.

Inndelingen av vasketiden foreslås til å være 5 perioder å 3 timer på hverdager og 5 perioder å 3 timer på lørdag og søndag.

NB. FORLAT VASKERIET SOM DE SELV ØNSKER Å FINNE DET.

PARKERINGSFORBUDET I TØYEN BOLIGSELSKAP AS

For å få en effektiv fjerning av biler som bryter parkerings-bestemmelsene har Boligselskapet en avtale med Falck.

Falck foretar kontroll, og borttauing av feilparkerte biler.

Beboerne er selv ansvarlig for å informere sine gjester om ordningen.

Borttauing skjer for bileiers regning og risiko.

Det tillates 10 minutters stans for av og pålessing.

Håndverkere o.l. kan etter behov få spesiell tillatelse. (Tillatelse fåes hos vaktmester eller et styremedlem).

Opplysninger om bort-tauede biler gis av Falck på telefon 02222.

STYRET

ENDRINGSSKJEMA FOR POSTKASSE-SKILT

Hva gjelder det (sett kryss):

Endring pga feil i navn ☐
Endring pga eierskifte
Endring pga fremleie*
Annet, spesifiser:

*Forutsetter at fremleie er godkjent av styret,
og at det antaes at leieforhold vil vare over 6 mnd. Andelseier betaler kostnaden.

LOppgang: Leilnr (seksjonsnr):

Personopplysninger på den som skal oppføres på postkasse
bruk blokkbokstaver, skriv t deli :

Fornavn og evt. mellomnavn:		
Etternavn:		
Evt flere beboere, fornavn o evt mellomnavn:		
Etternavn:		
Fornavn og evt. mellomnavn:		
i	l	III
Etternavn:		

Ved endring pga eierskifte/fremleie, når er overtakelsesdato: .20 .

Skjema er utfylt av:

Sted Dato Underskrift (før opp navn v/elektronisk levering)

Skjema fylles ut og sendes til styret på e-post: styret@tbsas.no eller legg skjema i styrets/vaktmesters postkasse i A-oppgangen.

FOR. STYRET; Endring er godkjent i henhold til eierliste og fremleiegodkjenning:

Sted Dato Underskrift

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSVESENET Bl.nr. 1665/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I

angående våningshus

på matr.-nr. 23 Trondhjemsveien. Kv./ X. 2. Hjørt nr. 31 Sars gate

Innlevert 26. september 1938. Attestert

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 27-9-1938.

C. Strømsen

Oversendes herr reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Trondhjemsveien.
Det må avholdes kartforretning over den del som skal bebygges. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 28/9 -1938

Reg. chefen jr. nr. ____ Mottatt 29. SEP. 1938

A. E. Myren

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB *77

Arbeidets art
Nye balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sars gate 31	Gnr.229, bnr.124	88/1115

Byggherre

A/S Tøyen Boligselskap
v/Magne Lillevik
Sars gate 31

0562 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Jan Erik Stors
c/o Alcon Consult A/S
P.b. 6595 - Rodeløkka

0501 OSLO 5

THE/tfn
Dato 10.mai 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS
Hammerstadsgate 5
0363 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502948-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARS' GATE 31A	Eiendom:	229/124/0/0
Tiltakshaver:	Tøyen Boligselskap AS v/OBOS Forvaltning	Adresse:	Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadsgate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SARS' GATE 31A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tøyen Boligselskap AS v/OBOS Forvaltning, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129, OSLO

Sann 31

TRONDHEIMSVEIEN 23 KVARTAL IX BLOKK I

M = 1:100

BEBYGGET 415 m² I BRENN. M.V. 1955

GRUNNFLATE I 7950,0 m²

ANTALL LEILIGHETER:

1 M.V.R. MED STUE 43 STUER

2 " 74 "

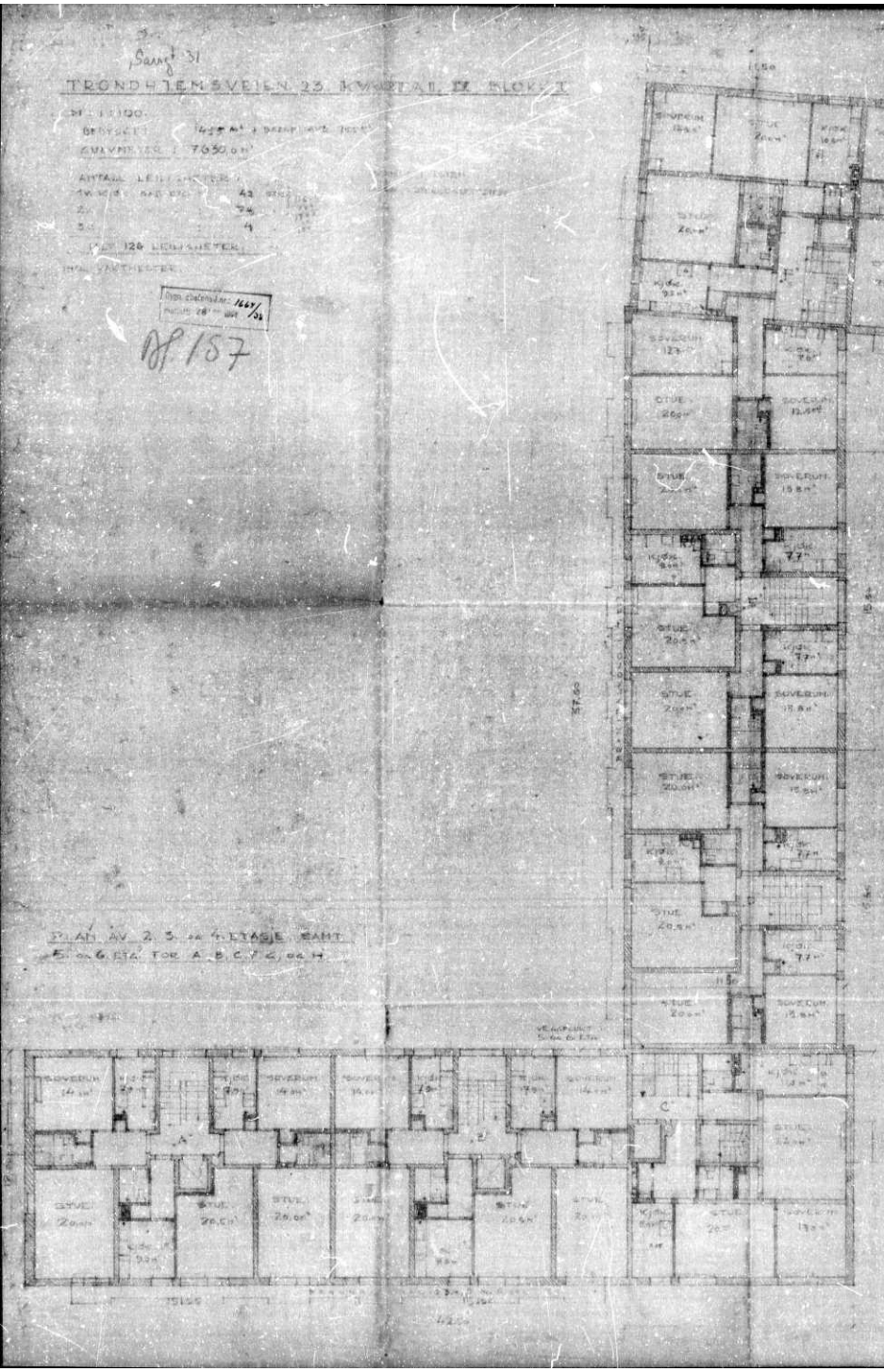
3 " 9 "

I ALT 126 LEILIGHETER

INGEN GARASJEPLASSER

BOLIGKONTORET 1667/56

BF 157

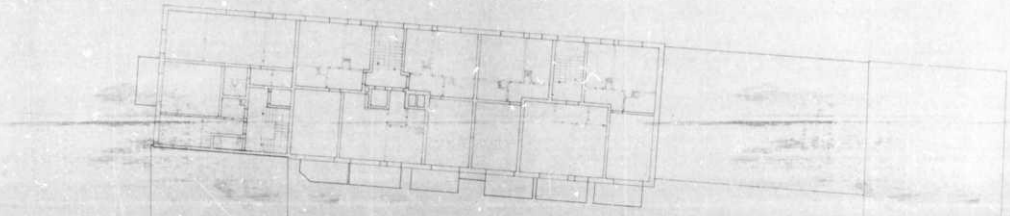


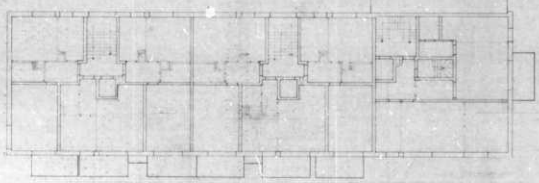
PLAN AV 2. 3. OG 4. ETASJE SAMT 5. OG 6. ETA. FOR A, B, C, F, G OG H



PLAN AV OPPG. F, 6 ETA.

REDFOTOGRAFERT 26 X





SARS GATE 31 A-M

PLAN 6. ETG.
NYE BALKONGER

1:100

Thorup & Olver AS
Grødvedt 4 0188 Oslo Tlf 47 09 50 97

833 12

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Sars' gate 31A

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	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	1 min 0.1 km
Lakkegata skole Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 ... 91 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år... 109 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	2 min
Kiwi Trondheimsveien	4 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	9 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	11 min

SPORT

Sofienberg ungdomsskole	3 min
Aksiseboden borettslag balløkke	3 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
SATS Schous plass	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

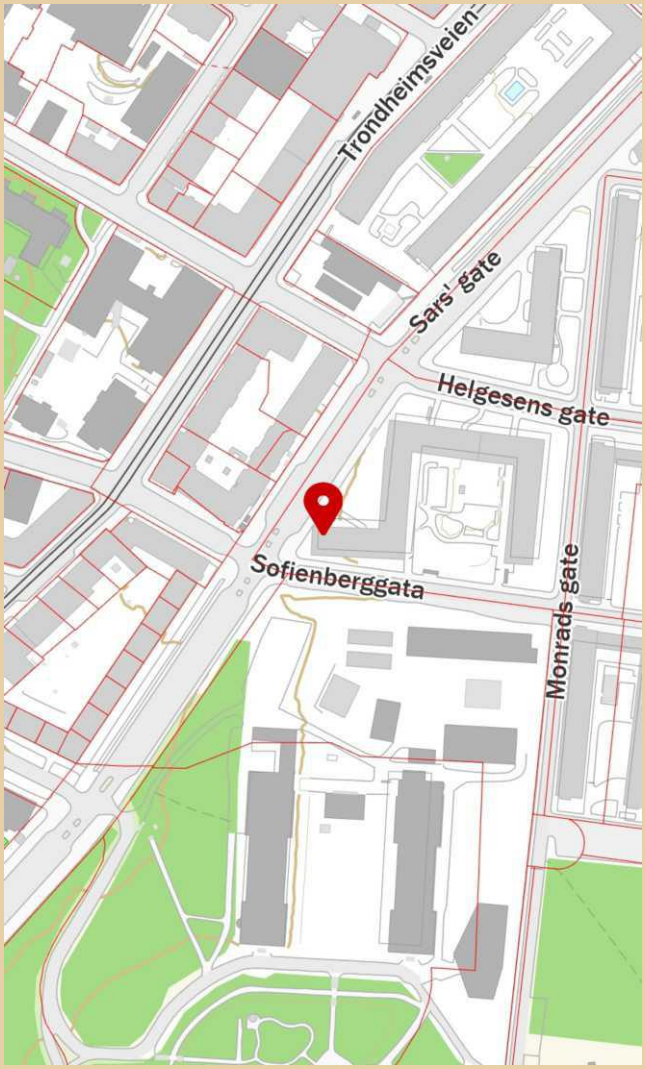
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Ellen Marie Kristiansen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537585
Deres ref: 41239/ EMKRISTIANSEN

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 124.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 124.

GNR. 229 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1939.

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

11493 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

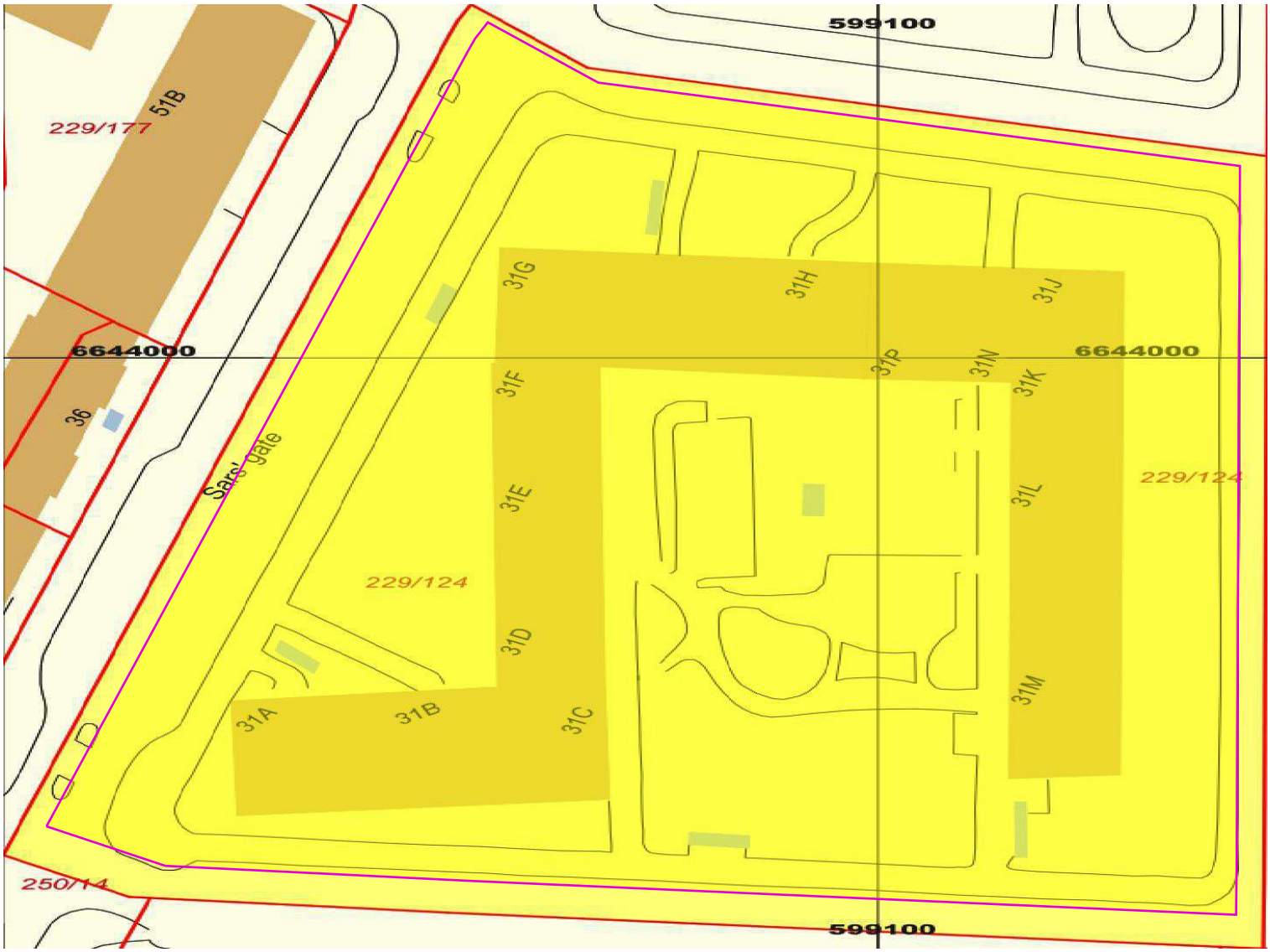
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

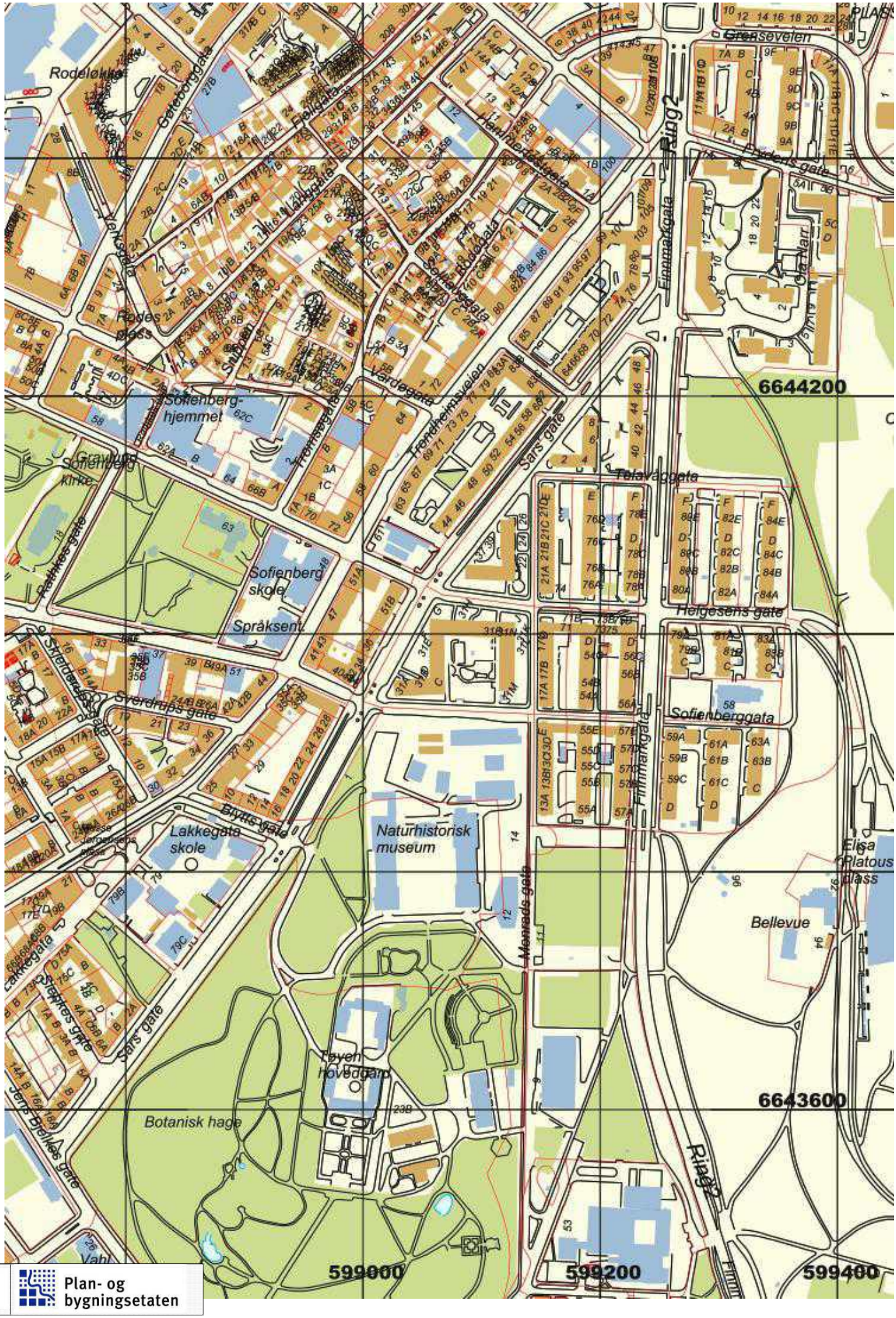
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

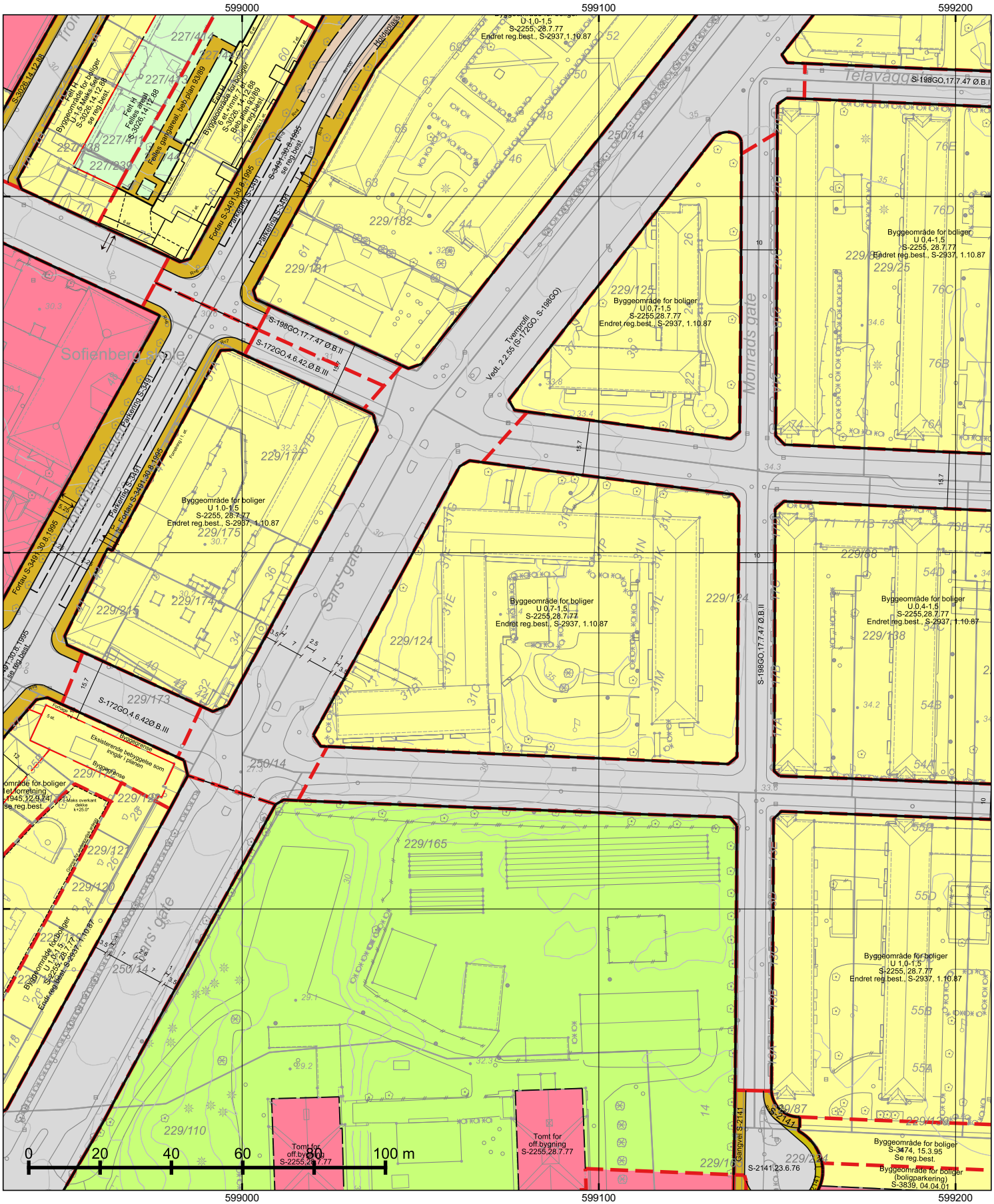
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

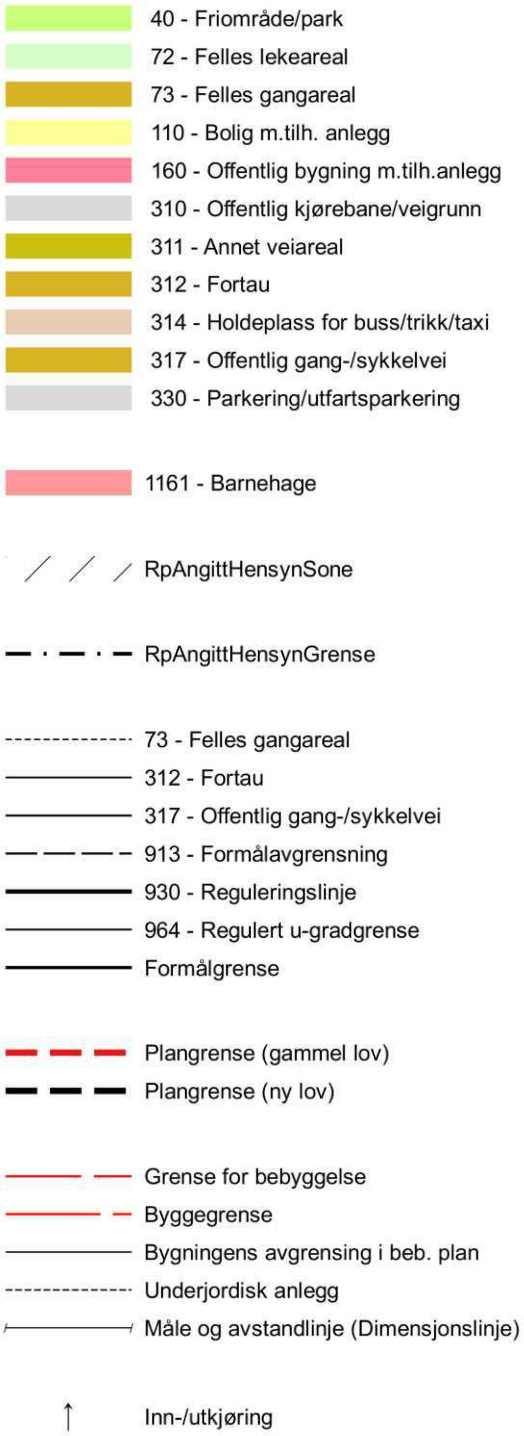
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

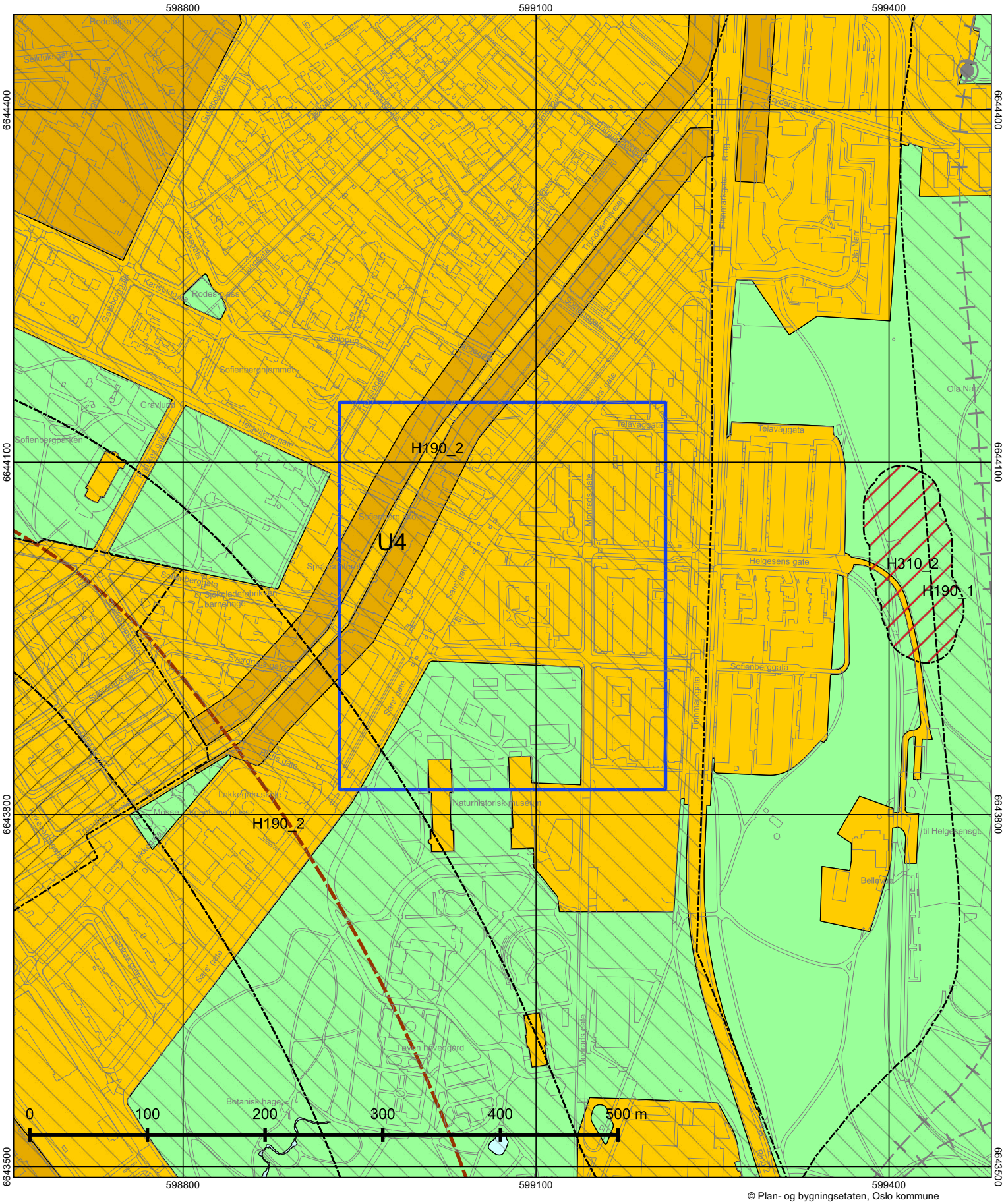
PlottID/Best.nr: 161330/ 86537585
Adresse: Sars' gate 31
Gnr/Bnr: 229/124
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161330/86537585
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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:
Sars' gate 31 A, 0562 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 124, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260167

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Ellen Marie Kristiansen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 452 44 046

E-post: ellen.marie.kristiansen@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.
