PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SARS' GATE 60

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Meglerbrev

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takst & Interiorpartner AS

Leilighet i blokk

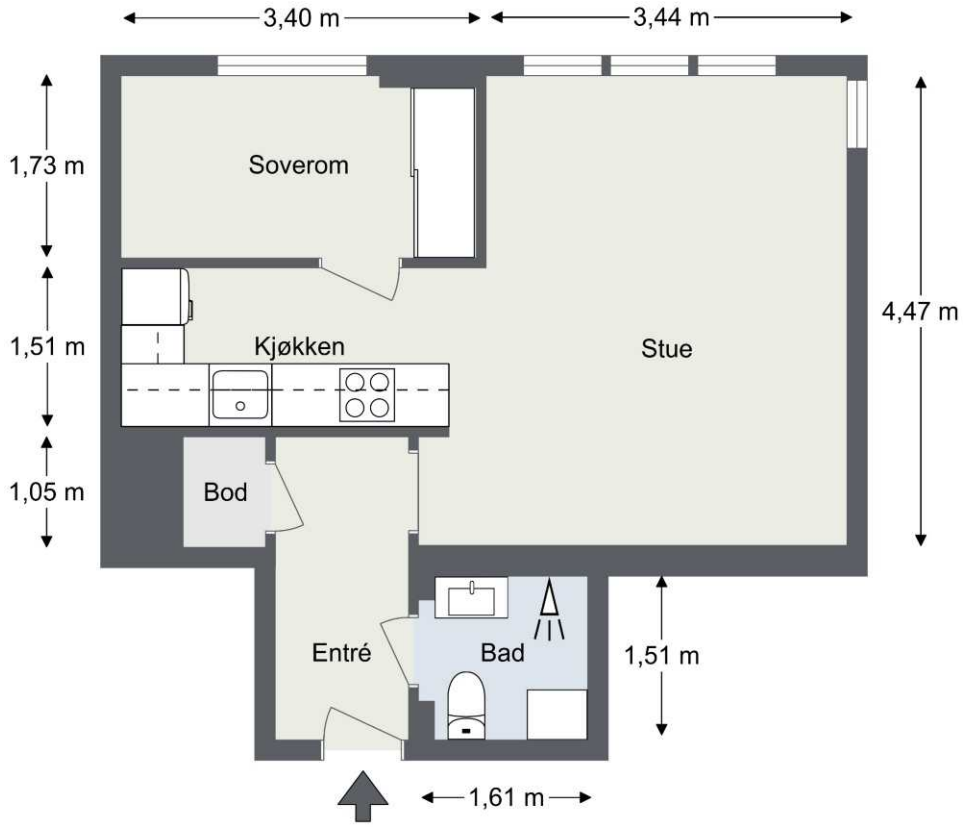
Sars' gate 60, 0564 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 182

Andelsnummer 239

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26096 **Referansenummer:** XS8276

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Adele Gulbrandsen

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 239 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i blokk

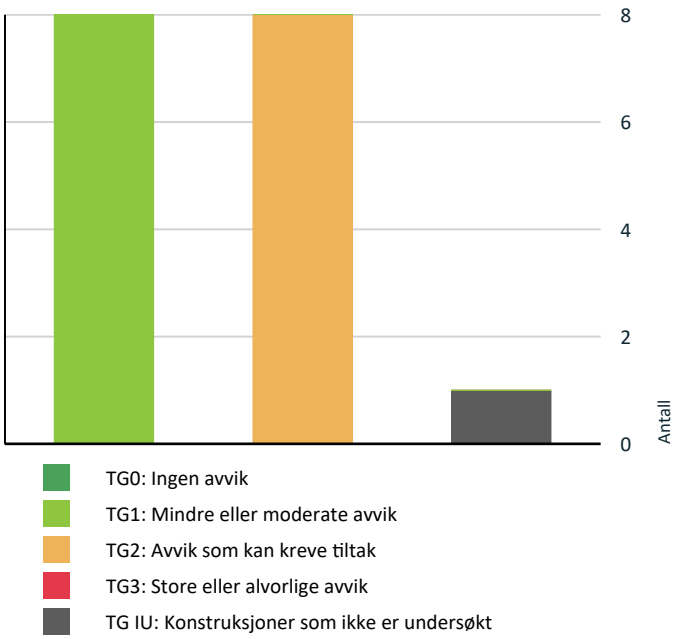
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	- Lagt lister i alle rom - Bygg Stars AS - Installert skyvedørsgarderobe på soverom - Bygg Stars AS - Satt opp hyller i intern bod, samt bokhylle i gang - Bygg Stars AS - Installert dimmer på stue og soverom, samt trukket nye ledninger og installert ekstra stikk stue og soverom – Rett Elektro AS - Installert spotter i tak bad og tilkoblet speilskap til strøm – Rett Elektro AS - Byttet dusj, servant og speilskap på bad – Rør Kunnskap AS - Installert ekstra stikk på bad – Storm Elektro AS - Byttet stoppekran på bad – Norsk Rørservice AS
2021	Modernisering	- Maling av vegger i alle rom - Egen regi - Fjernet parkettgulv og slipt og lakkert originalt tregulv – Ekko Parkettsliperi

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2018. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er ikke merket og fremstår som noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Originale tregulv.
Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg. Lite parti med mur på gulv etter tidligere vegg.
Overflater på vegger består av: Malte flater.
Overflater i tak består av: Malte flater.
Takhøyde i stue på 2,63 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe på soverom.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at hull blir/ er tettet med silikon eller lignende slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.





4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

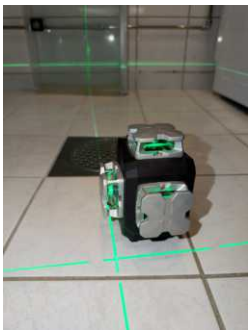
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Noe dype fuger og noe løse fuger.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved bom i flisen så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger. Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.





4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. Dette er ikke sentrert i dusjen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, lys/lyslist under overskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.
Lite hakk i kjøkkenbenken.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.
Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

To Ballofix stoppekraner uten vridere.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.
To stoppekraner til bad i sjakt på bad.

Hovedstoppekran til leiligheten er i kjeller.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.



Kjøkken



Bad

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
MA-rør i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Det er satt opp vegg mot kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.



TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av jordede og ikke jordede kontakter.
Elvia rapport fra 2024 med rettelse datert 17.01.2024.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

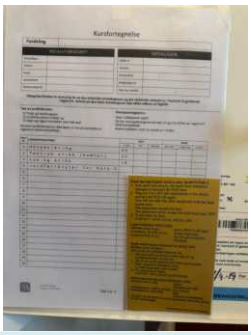
Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. 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. Tilstandsgraden 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.





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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fra 2024 fremvist på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.





Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

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

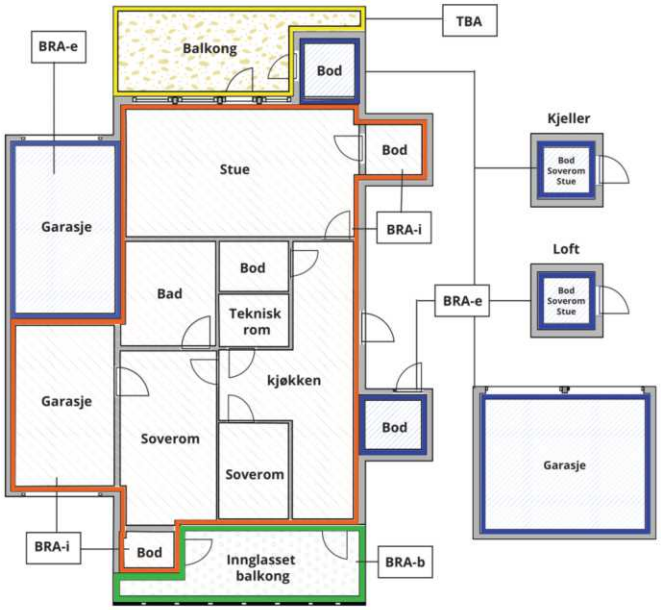
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	36			36	
Kjeller		3		3	
SUM	**36**	**3**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4,15 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,94 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Linn Kristin Sande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	182		0	10210.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sars' gate 60

Hjemmelshaver
Tøyenhus Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TØYENHUS BORETTSLAG	948554429		Obos, Tlf: 22 86 55 00	Sande Linn Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
239

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er sentralt og attraktivt beliggende i veletablert boligområde på Sofienberg, med umiddelbar nærhet til alle typer forretnings- og servicetilbud. Meget gode kommunikasjonsmuligheter med trikk, buss og T-bane. Gangavstand til Sofienbergparken, samt andre tur og friområder og Tøyenbadet. Populært boligområde. Stor meget pent opparbeidet bakgård med plen og beplantning, asfalterte adkomster, sittegrupper og lekeplass.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 4. etasje bestående av entré, bad, bod, soverom, åpen kjøkkenløsning og stue.

Leiligheten disponerer én bod i kjeller og én på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave. Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 brannteknisk 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:

•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.

Forutsetninger

•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.

•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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251122

Selger 1 navn
Linn Kristin Sande

Gateadresse
Sars' gate 60

Poststed	Postnr
OSLO	0564

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er sprekk i flis på veggen ved toalettet, samt en dyp fuge ved døren

Document reference: 302251122

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dusj, servant og speilskap ble byttet i 2024 av Rør Kunnskap. Spotter i tak og lys til speilskap ble samtidig installert av Rett Elektro. Stoppekran bad x2 ble byttet senere i 2024 av Norsk Rørservice. Ekstra stikk til vaskemaskin ble installert av Storm Elektro i 2024, i forbindelse med eltilsyn.
Arbeid utført av	Rør Kunnskap AS, Norsk Rørservice AS, Rett Elektro AS, Storm Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet stoppekran på eget bad i 2024. NRS byttet også hovedrør/vannledningsrør og stoppekraner i kjellerne i alle oppganger i borettslaget i 2023.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har blitt varslet om tidvis fukt i noen boder i kjelleren på borettslagets Facebook-side. Dette har ikke påvirket egen bod.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tøyenhus borettslag i Oslo er rammet av setningsskader etter grunnboring for bergvarme hos naboen, Engelsborg borettslag, i 2019. Det gjøres jevnlige målinger for å følge dette opp.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte dimme bryter i stue og på soverom i 2024, samt installerte nye stikk på stue og soverom. Installerte spotter i taket på badet, samt koblet speilskap på badet til strøm.
Arbeid utført av	Rett Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var el-tilsyn av leiligheten i 2024, etter at arbeidet nevnt over var gjennomført. I den forbindelse ble ekstra stikk på badet til vaskemaskin installert av Storm Elektro AS.

Document reference: 302251122

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er en pågående sak om endret bruk av Esso-tomta, Trondheimsveien 61. Saken ble først avsluttet i 2025, men ny runde er nå under behandling i Plan- og bygningsetaten.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er setningsskader på borettslaget, grunnet at Engelsborg borettslag borret etter fjernvarme i 2019.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget er i søksmål mot Engelsborg borettslag, for kompensasjon for setningsskader påført av arbeid på deres tomt. Borettslaget har også en sak oppe i Plan- og bygningsetaten om endret bruk av Esso-tomta, Trondheimsveien 61.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251122

Tilleggskommentar

Sprekk i platetopp på komfyr øverst i venstre hjørne. Kjøkkenkranen drypper om den står i feil vinkel.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251122

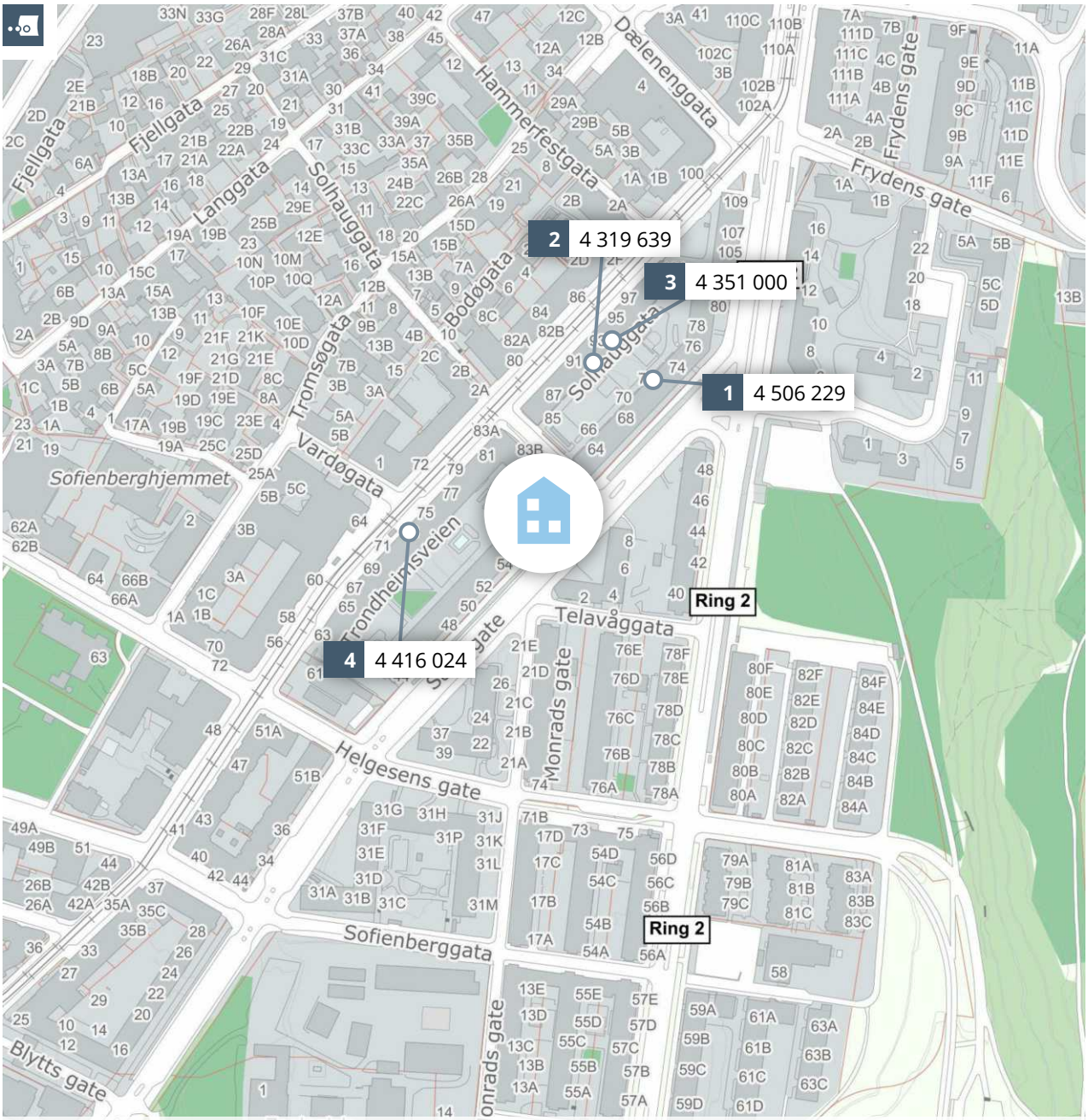
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Kristin Sande	d1ee599b022ebd6aeee5 e6c69378510f1435fb38	19.03.2026 11:50:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251122

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SARS' GATE 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.04.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sars' gate 60, 0564 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 229 BNR 182 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 4

Verdivurdert til

4 250 000

113 835	4 363 835	121 218
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	3 806
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sars' gate 72 36 m² 1941 3. etg 1 sov				12.12.2025	4 100 000	**4 460 000**	46 229	4 506 229	**125 173**
2	Trondheimsveien 91 36 m² 1942 2. etg 1 sov				19.11.2025	4 200 000	**4 270 000**	49 639	4 319 639	**119 990**
3	Trondheimsveien 93 36 m² 1942 1. etg 1 sov				15.01.2026	4 200 000	**4 300 000**	51 000	4 351 000	**120 861**
4	Trondheimsveien 73 36 m² 1940 2. etg 1 sov				26.08.2025	4 350 000	**4 300 000**	116 024	4 416 024	**122 667**

Flott 2-roms i fjerde etasje med en smart planløsning. Leiligheten er innbydende med store vindusflater, orginalt tregulv og en flott utsikt. Boligen består av en romslig entré med tilgang til bod, stue med plass til både sofa- og spisegruppe, kjøkken avsatt i egen sone, soverom med skyvedørsgarderobe og flislagt baderom med plass til vaskemaskin.

Det er gjort flere mindre oppgraderinger i nyere tid, som bl.a. ny innredning på baderom og downlights i tak, garderobeskap på soverom, plassbygde hyller i bod, samt det orginalt tregulvet er slipt.

Tøyenhus borettslag er kjent for sin idylliske bakgård. Pent opparbeidet med grønne fellesarealer og sittegrupper.

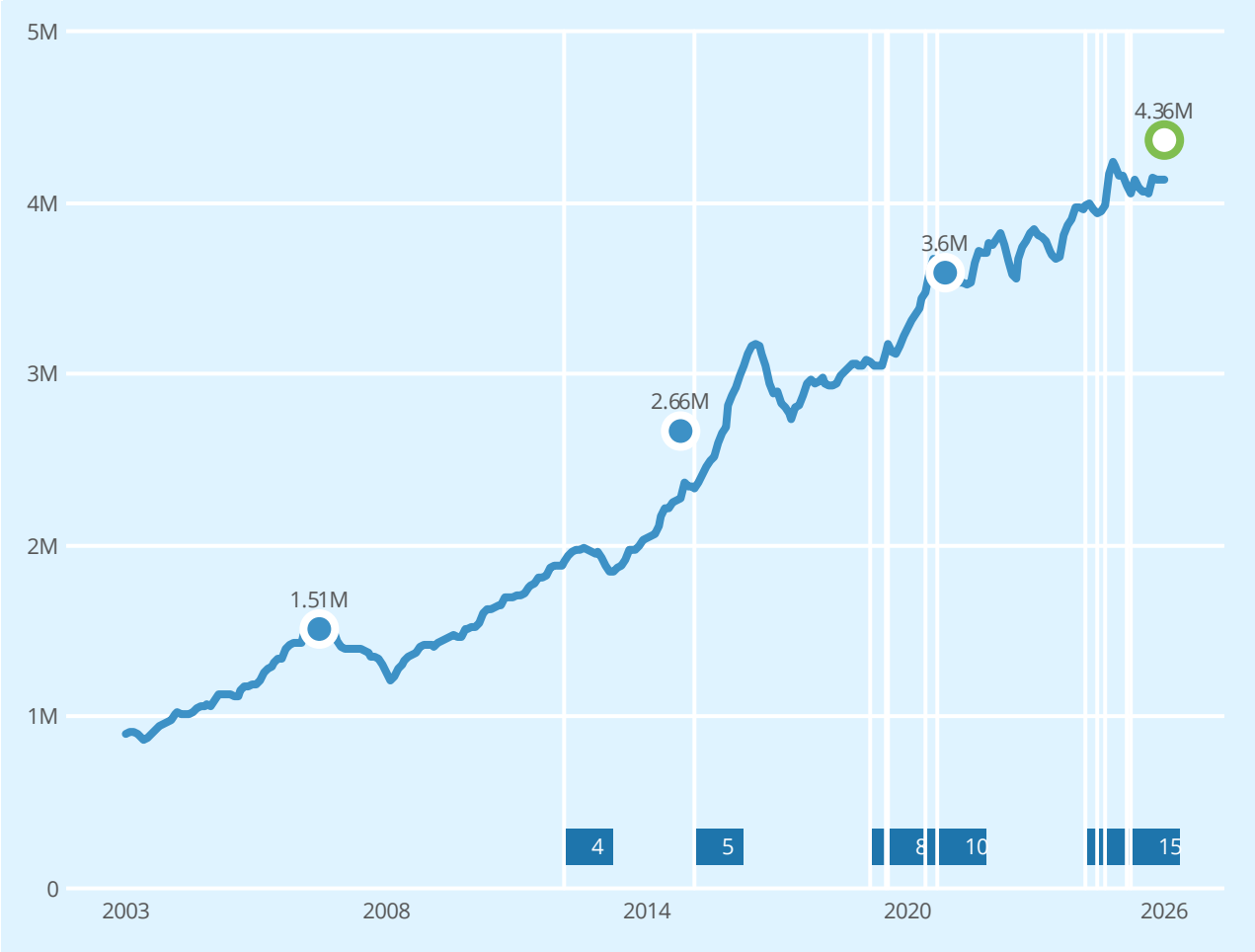
Denne leiligheten gir deg nærhet til Oslos mest livlige og spennende områder, med alle nødvendige fasiliteter og tilbud rett utenfor døren.

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

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.05.2021	21.05.2021	16.08.2021	3 350 000	3 470 000	125 000	3 595 000
12.06.2015	22.06.2015	19.08.2015	2 150 000	2 575 000	86 770	2 661 770
02.04.2007	04.05.2007	12.07.2007	1 370 000	1 445 000	68 000	1 513 000

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 4 grunnkrets nå

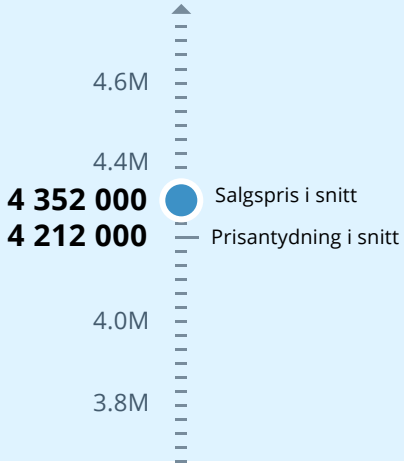
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

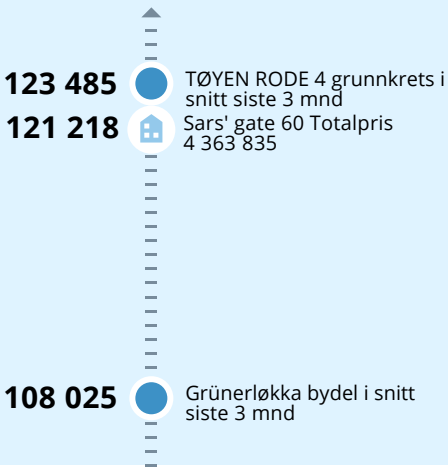
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Adele Guldbrandsen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: Adele.gulbrandsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251122 . Vår ref.: 0014-1-443 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	TØYENHUS BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948554429
Andelseier:	Sande, Linn Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	443
Adresse:	Sars' Gate 60, 0564 OSLO
Andelsnummer:	239
Gnr.	229
Bnr.	182

Borettsinnskudd: Kr. 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Borettslaget har parkering for bil og MC til leie. Plassene leies ut for et år av gangen, søknad for leie sendes til styret. Kontakt styret for gjeldene priser for leie av plass, det påløper også et eierskiftegebyr til OBOS ihht gjeldene prisliste. Andelseiere som har blandebatterier fra felles oppussing pålegges å bytte blandebatteriene. Kostnadene dekkes av hver enkelt andelseier. Blandebatteriene skal være byttet innen utløpet av februar 2023. Bekreftelsen på bytte skal registreres i eget skjema.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207723894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	42 282 050,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208172255
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,13%
Restsaldo	2 890 298,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 806,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	475,00	
Felleskostnader	3 331,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	35,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 375,-
Annen formue:	8 637,-
Gjeld:	114 493,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207723894
Restsaldo:	106 548,27
Kapitalkostnader:	769,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208172255
Restsaldo:	7 286,71
Kapitalkostnader:	41,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 834,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Kikut, e-post: styret@toyenhus.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

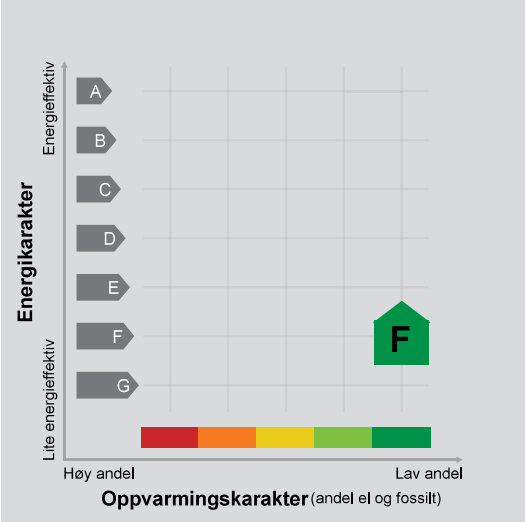
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TØYENHUS BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80582544
Merkenummer	Energiattest-2025-240833
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sars' gate 46	80582544	H0202	0	0	124
Sars' gate 52	80582544	H0202	0	0	115
Sars' gate 56	80582544	H0202	0	0	109
Sars' gate 48	80582544	H0202	0	0	121
Sars' gate 50	80582544	H0202	0	0	118
Sars' gate 60	80582544	H0202	0	0	103
Sars' gate 58	80582544	H0202	0	0	106
Sars' gate 54	80582544	H0202	0	0	112
Sars' gate 58	80582544	H0302	0	0	174
Sars' gate 54	80582544	H0302	0	0	180
Sars' gate 46	80582544	H0302	0	0	192
Sars' gate 52	80582544	H0302	0	0	183
Sars' gate 60	80582544	H0302	0	0	171
Sars' gate 48	80582544	H0302	0	0	189
Sars' gate 50	80582544	H0302	0	0	186
Sars' gate 56	80582544	H0302	0	0	177
Sars' gate 60	80582544	H0402	0	0	239
Sars' gate 52	80582544	H0402	0	0	251
Sars' gate 48	80582544	H0402	0	0	257
Sars' gate 46	80582544	H0402	0	0	260
Sars' gate 58	80582544	H0402	0	0	242
Sars' gate 50	80582544	H0402	0	0	254

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sars' gate 54	80582544	H0402	0	0	248
Sars' gate 56	80582544	H0402	0	0	245

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1940

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	35 m²
Totalt BRA	35 m²
Oppvarmet luftvolum	100 m³
U-verdi for yttervegger	1,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	236,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	141,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	214,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 665 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	246,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 167 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	246,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 665 kWh/år

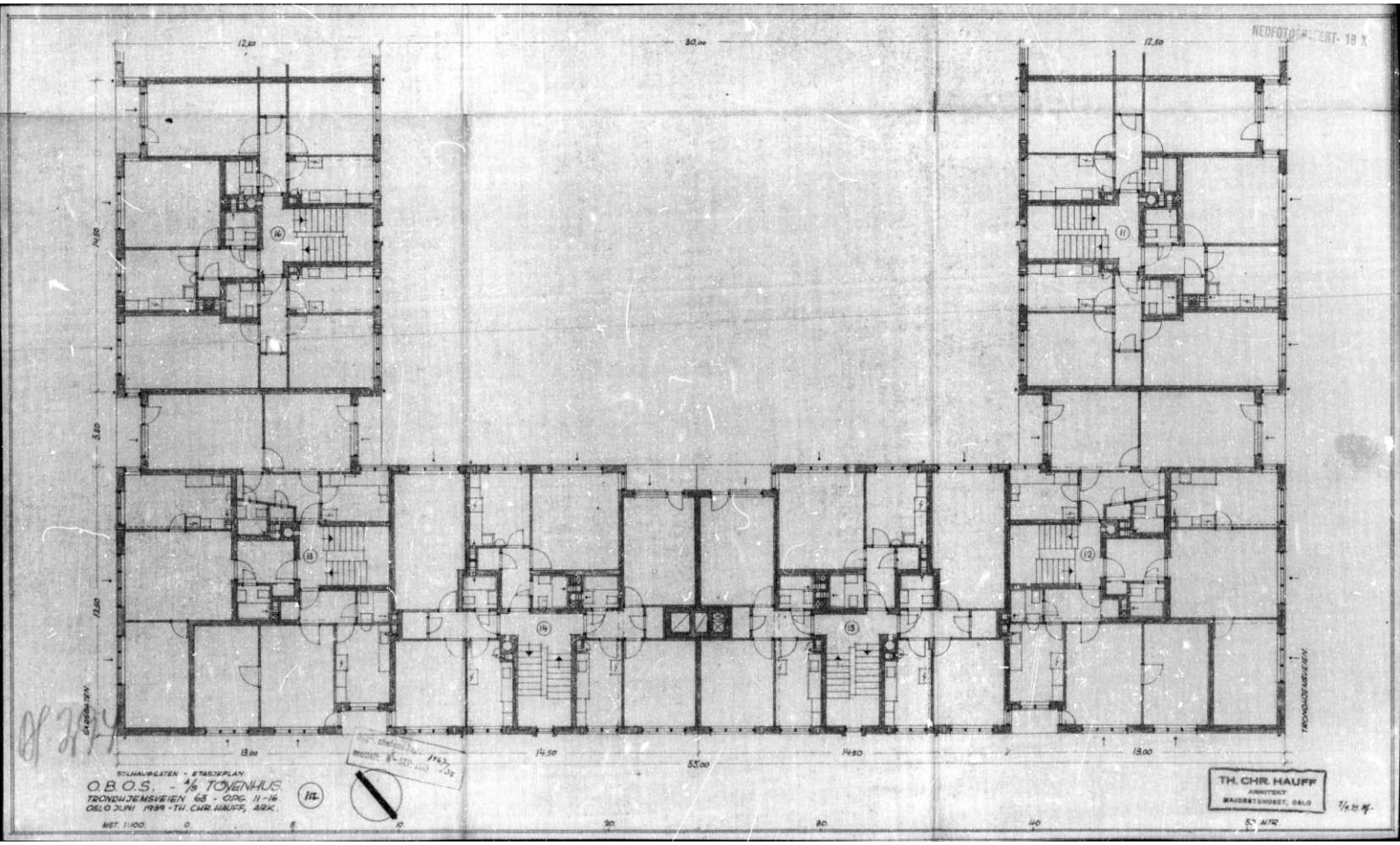
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

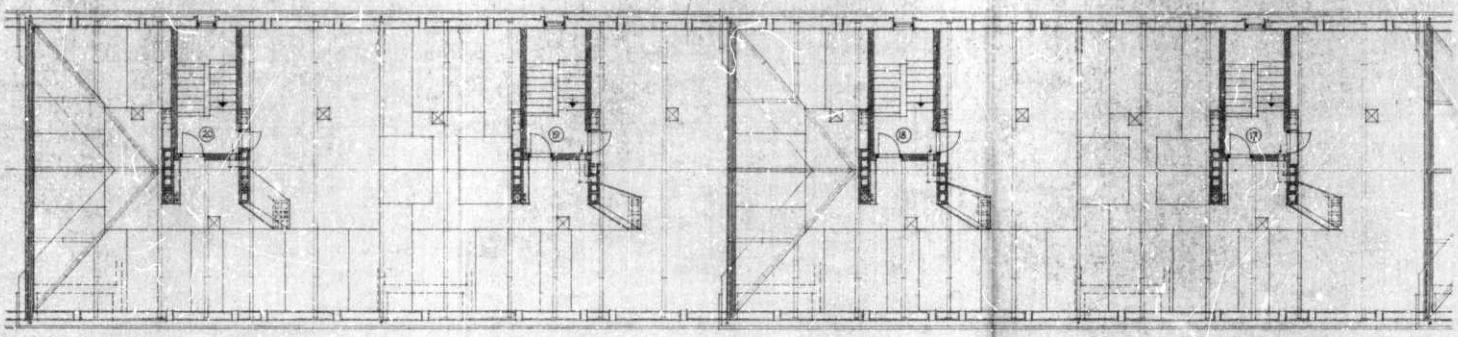
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 776 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 890 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 665 kWh/år

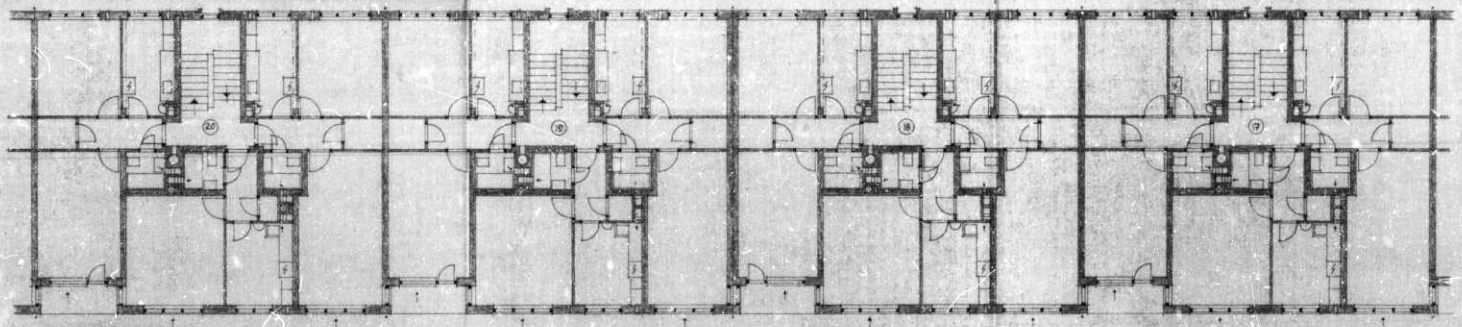
Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,3 %


12,50
30,00
12,50
14,50
3,50
13,50
13,00
14,50
55,00
14,50
13,00
SOLHAUGSTIEN
TRONDHJEMSVEIEN
SOLHAUGSTIEN – ETASJEPLAN
O.B.O.S. – 1/6 TOYENHUS
TRONDHJEMSVEIEN 68 – OPG. 11–16
OSLO JUNI 1959 – TH. CHR. HAUFF, ARK.
MÅLESTOKK 1:100
0
5
10
20
30
40
50 METER
TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT
MAJORSTUGATEN, OSLO

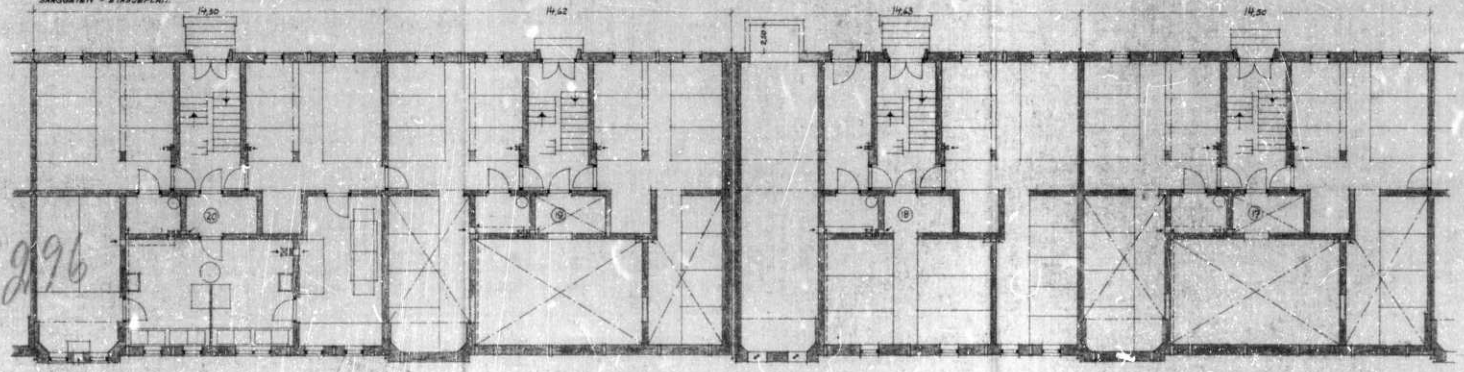
REPROFOTOGRAFEST- 19 X



LOFTPLAN



SARSGATEN - ETASJEPLAN



KJELLERPLAN

O.B.O.S. - 4/6 TOYENHUS
TRONDHJEMSVEIEN 63 - OPG. 19-20.
OSLO JUNI 1939 - TH. CHR. HAUFF, ARK.

M1.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT
MAJOR-TUVGSEI, OSLO

Bl. 296

A N M E L D E L S E .

Ø.D. 1467/38

21 bl. tegninger

Duplikat I sendt Brannchefen.
" II " Helserådet.

J. P. D.
JNr 2613 L
1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 63 Trondhjemsveien

Innlevert 26. august 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. august 1938 L. Granlund

Opmålingschefen
Mott. 30. AUG. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 1 - SEP. 1938

Trondhjemsveien 63
Bygningschefens eksp. av 26/8-38.

Sendes til hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 63 Trondhjemsveien hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1 a.

Målebrev er utferdiget den 29 august 1938, men ikke tinglest ennu. Det pågår for tiden ekspropriasjonsskjönn angående gategrunnserhvervelse i Trondhjemsveien.

Oslo opmålingsvesen 1/9-1938.

A. E. Hansen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Inn og utv. forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 63		81/2850

Byggherre	Ansvarshavende
Den Norske Creditbank Kirkegaten 21 OSLO 1	Roger Walle Innspurten 5 OSLO 6

PMB/EB

Dato: 2. februar 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Andsnæs VVS A/S v/H.J. Werner
Postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 19 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004597-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 63-83 OG SARSGATA 44-62	Eiendom:	229/182/0/0
Tiltakshaver:	Tøyenhus borettslag v/Kjersti Verstad	Adresse:	Trondheimsveien 77, 0565 OSLO
Søker:	Andsnæs VVS A/S v/H.J. Werner	Adresse:	Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overing.

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til:
Tøyenhus borettslag v/Kjersti Verstad
Trondheimsveien 77, 0565 OSLO

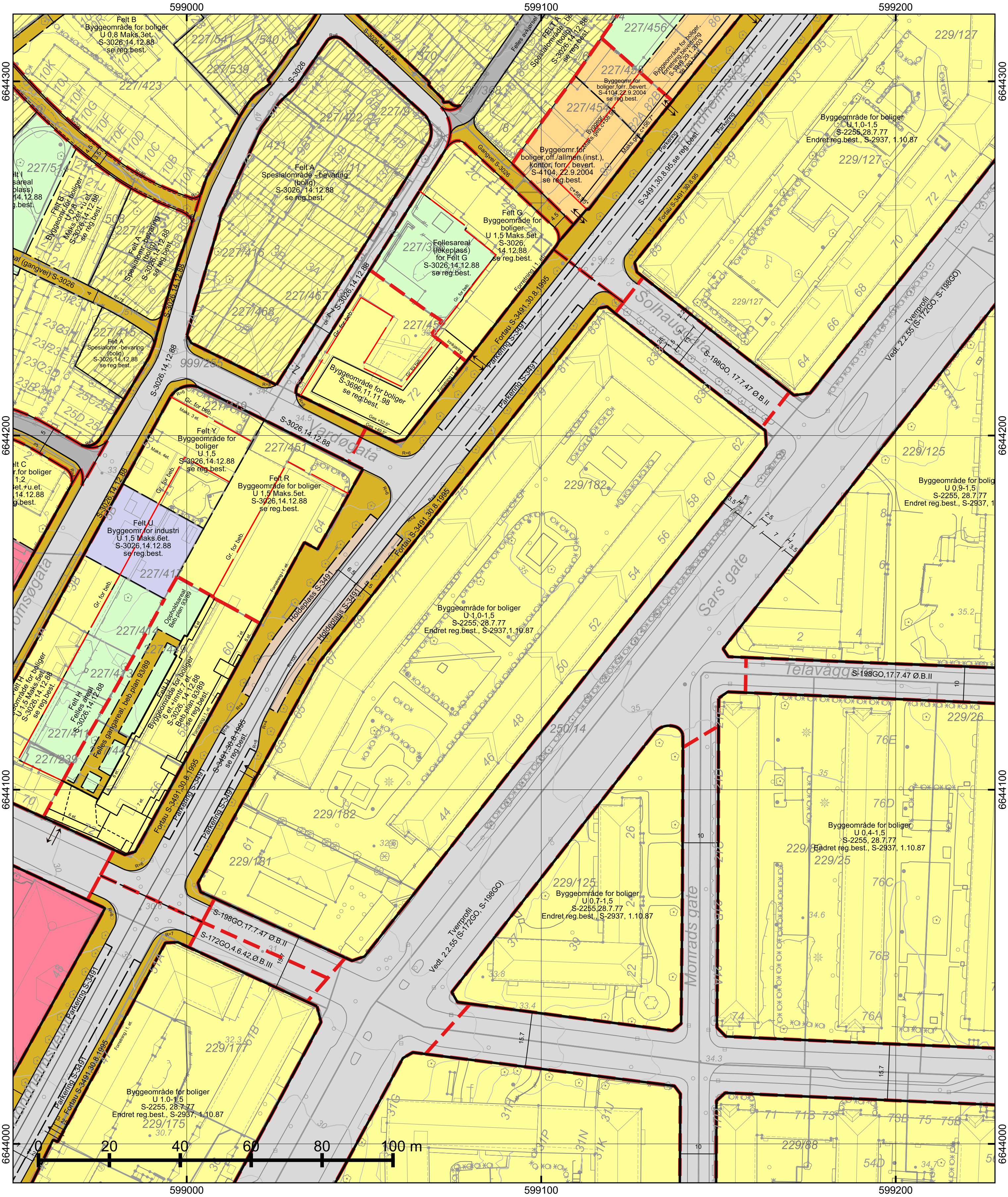
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
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: 153999/ 86527923

Deres ref.:

Adresse: Sars' gate 60

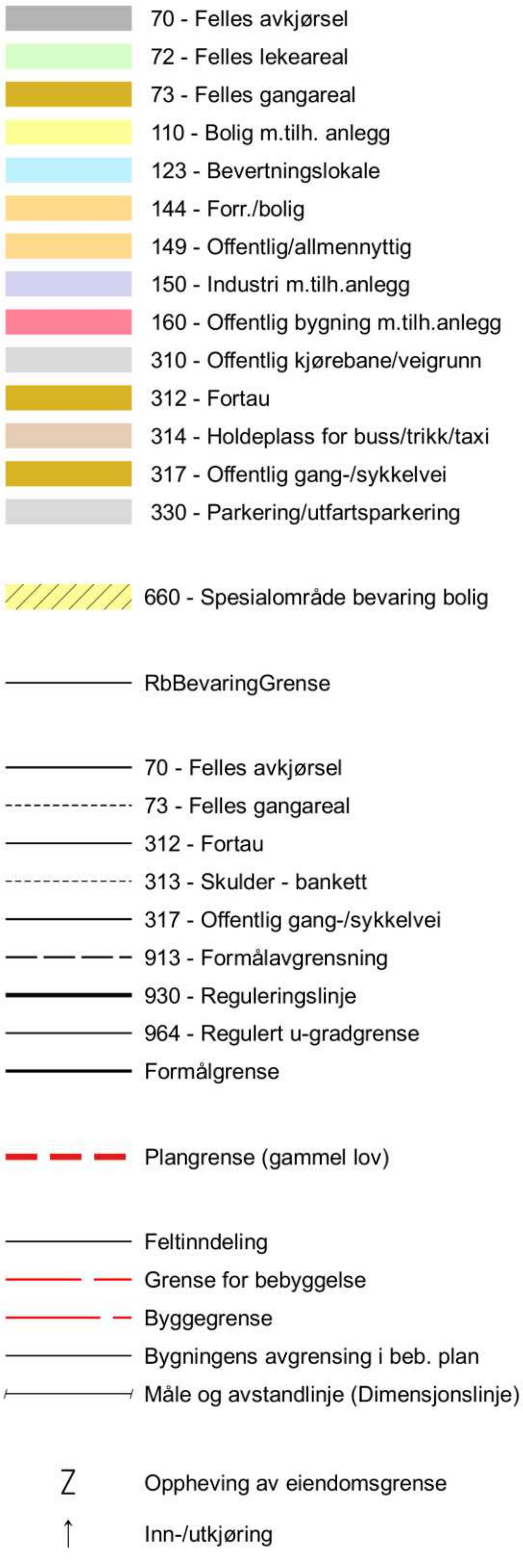
Kommentar:

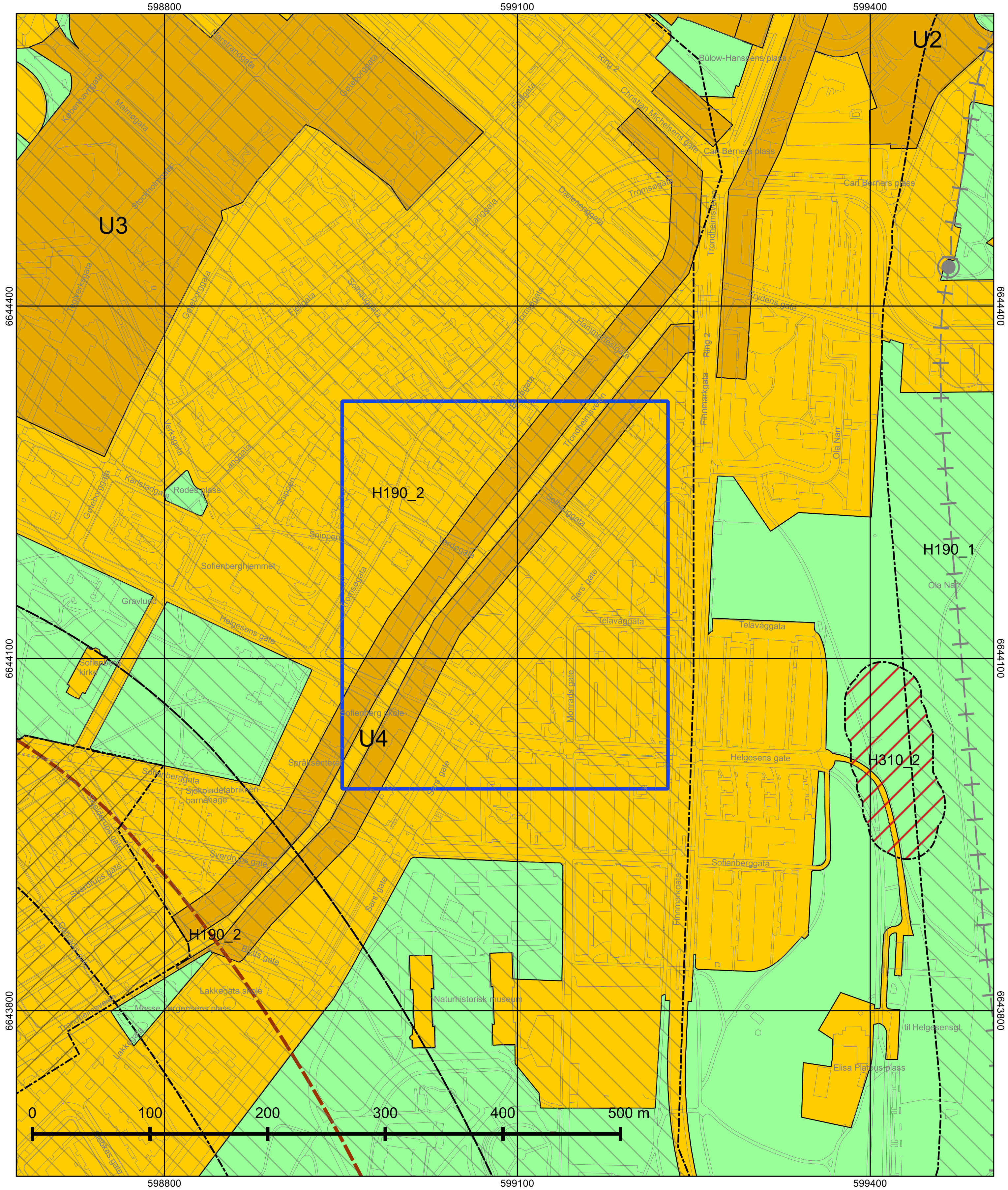
Gnr/Bnr: 229/182

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: 04.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153999/86527923

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Adele Guldbrandsen

Dato: 05.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527923
42491/ ADELEG

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20260304 for SARS? GATE 60.

GNR. 229 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1938.

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

10223 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

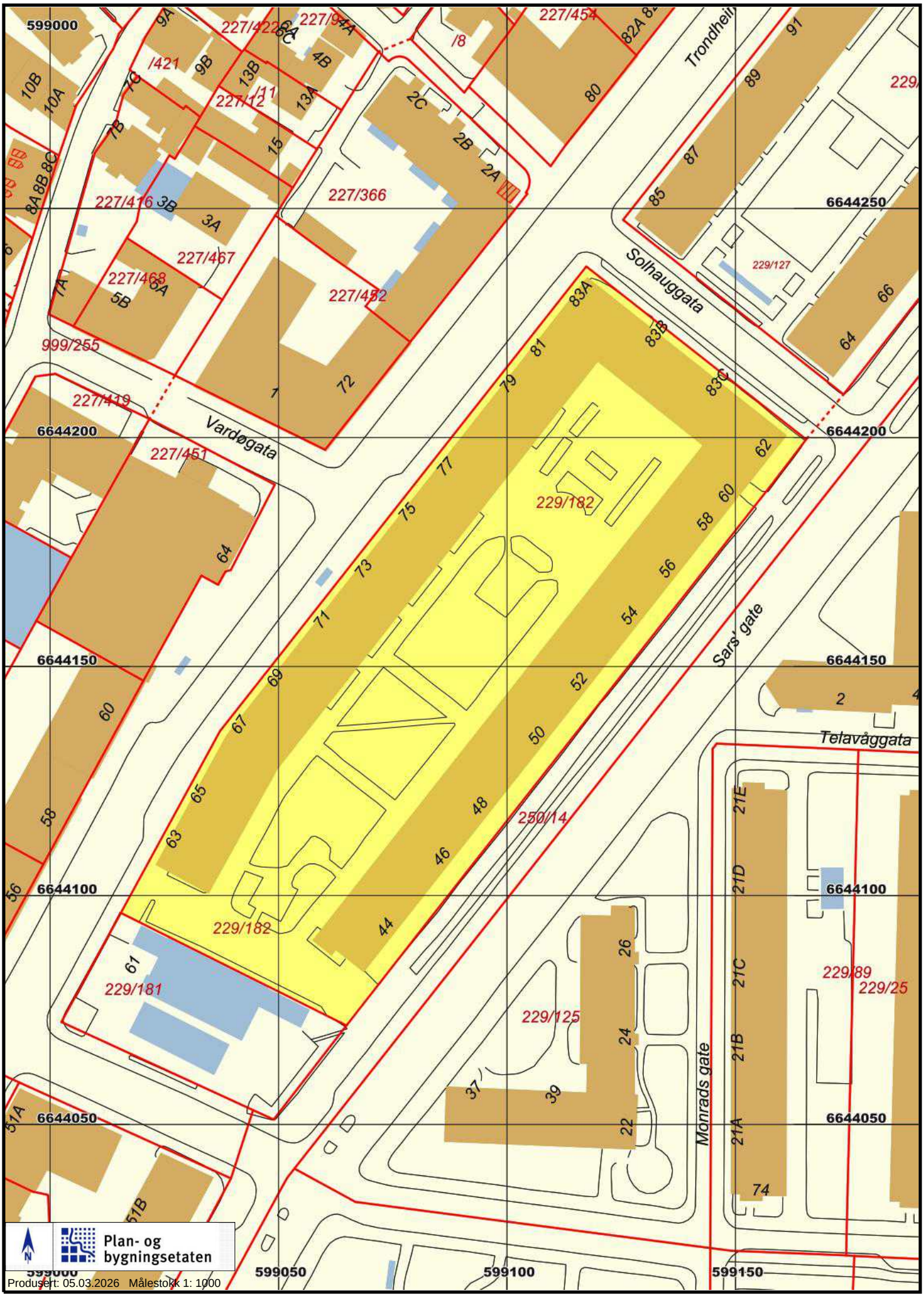
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599000
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
599050
599100
599150
Trondheimsveien
Solhauggata
Vardøgata
Sars gate
Telavåggata
Monrads gate
227/454
227/366
227/467
227/468
227/452
227/451
227/419
227/416
227/422
227/94
227/12
999/255
229/182
229/181
229/125
229/89
229/25
229/127
250/14
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.03.2026 Målestokk 1: 1000

Vedtekter for Tøyenhus borettslag

Org. nr. 948554429. Stiftet 27. april 1938.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19. april 2006.
Endringer på ordinær generalforsamling 7. april 2010.
Endringer på ordinær generalforsamling 6. april 2011
Endringer på ordinær generalforsamling 17.april 2013
Endringer på ordinær generalforsamling 24.april 2014
Endringer på ordinær generalforsamling 12.april 2016
Endringer på ordinær generalforsamling 10. april 2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tøyenhus borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat, fylkeskommune, kommune,selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) For at ny andelseier kan kunne godkjennes må eiendomsmegleren opplyse om ny andelseiers fulle navn, telefonnummer, fødselsdato og e-postadresse. Eiendomsmegleren må videre opplyse om hva ny andelseier ønsker skal stå på ringetablå og postkasseskilt. Eiendomsmegleren må også opplyse om overtakelsesdato.

Hvis nye andelseier og eiendomsmegler ikke oppgir alle disse opplysningene, kan ikke styret realitetsbehandle overdragelse av andelen. Styret må ta kontakt med eiendomsmegler slik at de kan rette feil(ene) og søknaden kan behandles.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for borettslaget. Andelseier plikter å påse at disse følges av alle brukere av andelen.

4-2 Overlating av bruk
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Offentlige andelseiere kan ikke uten godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og våtromsnormen, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ved større endringer i leiligheten må skriftlig søknad sendes styret. Har styret ikke svart innen en måned, regnes søknaden som godkjent.

(4) Ved montering av innglasset balkong må skriftlig søknad sendes styret. Andelseiere som monterer innglasset balkong er ansvarlig vedlikehold av denne og eventuelle skader eller økt vedlikeholdsbehov på byggningskropp eller balkong

(5) Montering, anlegging eller etablering av fast dekke på balkongene er ikke tillatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, vannrør fra tilkoplingspunkt på gjennomgående rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som vannrør fra tilkoplingspunkt på gjennomgående rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Ytterdør skal merkes dersom slike stoffer oppbevares i leiligheten.

(5) Andelseieren plikter å hente og montere røykvarsler og brannslokningsapparat fra vaktmester når dette blir pålagt av styret gjennom oppslag. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne dette utstyret fra leiligheten. Andelseieren har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden. Feil eller mangler på utstyret skal meldes vaktmester.

Hvis andelseieren ikke henter ut røykvarsler og brannslokningsapparat fra vaktmester etter oppslag, kan andelseieren bli ilagt et purregebyr på inntil kroner 1000. Før purregebyr kan ilegges må andelseieren minst 6-seks uker i forveien fått skriftlig varsel om dette.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler for borettslaget.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Overgangsbestemmelse ved styrevalget 2014
Ett av de to styremedlemmene som blir valgt på generalforsamlingen i 2014 blir kun valgt for ett år. Valgkomiteen opplyser i deres innstilling deres forslag til valgperiode.

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne gjennom oppslag om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Andelseiere som har fremleiet sin bolig varsles tilsvarende via brev.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler for Tøyenhus

Vedtatt på Generalforsamlingen 23.04.2025

Kapittel 1 Formålsparagraf og hovedregel

§ 1-1 Formålsparagraf

Formålet med husordensreglene er å fremme et godt bomiljø med god trivsel for alle beboere.

§ 1-2 Hovedregel

Alle beboere plikter å bruke leilighetene og fellesarealene med omsyn og uten sjenanse for øvrige beboere.

Kapittel 2 Regler om ro i leilighetene

§ 2-1 Tidspunkter for ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 22.00 og 07.00 søndag kveld til fredag morgen og mellom klokken 24.00 og 09.00 fredag kveld til søndag morgen.

Støyarbeid som eksempelvis hamring, banking og boring er bare tillatt mellom klokken 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er støyarbeid ikke tillatt.

2-2 Bruk av musikkinstrument i leilighetene

Bruk av musikkinstrument i leiligheten skal skje under spesiell hensyntagen til øvrige beboere.

Musikkundervisning og profesjonell øving på instrumenter tillates bare etter særskilt søknad til styret og med samtykke fra alle tilstøtende leiligheter.

Kapittel 3 Regler om bruk av fellesarealene

§ 3-1 Utearealene

Det skal være ro på utearealene mellom klokken 22.00 og 07.00 søndag kveld til fredag morgen og mellom klokken 23.00 og 09.00 fredag kveld til søndag morgen. Dette gjelder også balkongene og terrassen til velferdslokalet.

Alle som bruker utearealene skal rydde opp etter seg, herunder feie plassen der hvor dette er nødvendig og tømme grillen for aske. Beboerne skal bruke søppelrommene til matavfall og lignende. Grillkull skal først kastes når det er blitt helt kaldt. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr i gårdsrommet.

§ 3-2 Lekeplassen

Barns lek i gårdsrommet, herunder lekeplassen og i plaskebassenget skal skje under oppsyn av voksne. Foresatte er erstatningspliktige for eventuelle skader forårsaket av barns lek.

§ 3-3 Parkering

Parkering av bil i gårdsrommet er ikke tillatt. Vaktmester og styret kan gi midlertidig parkeringstillatelse ved flytting eller lignende. Borettslaget har avtale om kontroll av området, og overtredelse av parkeringsforbudet sanksjoneres med kontrollavgift. Borettslaget disponerer parkeringsplasser i Sars' gate og Trondheimsveien. Disse tildeles etter årlig loddtrekning blant interesserte andelseiere. Hvis ikke det er nok interesserte andelseiere kan styret tildele dem til andre. Borettslaget disponerer MC-parkeringsplasser nederst i bakgården. Parkering av sykkel er kun tillatt ved sykkelstativene.

§ 3-4 Oppgangene

Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander i oppgangene.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene.

§ 3-5 Loft og kjellere

Dørene inn til loft og kjellere skal holdes låst.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor bodene. Unntatt fra dette er sykler og barnevogner plassert på anvist sted. Andre ting som er hensatt utenfor bodene kan bli fjernet uten forvarsel og for eiers regning.

Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene på loft eller i kjeller.

Lyset skal alltid slukkes når man forlater loft eller kjeller.

§ 3-6 Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller kjemikalier i bodene. Bodene skal merkes med leilighetsnummer.

§ 3-7 Velferdslokalet

Borettslagets velferdslokale leies ut både til gårdens beboere og utenforstående. Styret har ansvar for utleien og har fullmakt til å utarbeide leiekontrakten for lokalet. Alle som leier lokalet plikter å overholde denne.

Kapittel 4 Regler om bruk av vaskerier

§ 4-1 Generelle regler

Det er ikke lov til å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere.

Vaskeriet skal alltid vaskes godt etter bruk.

Styret vedtar satser for betaling i vaskeriet.

Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg i vaskeriet.

§ 4-2 Åpningstider og reservering

Vaskeriene er åpne alle dager mellom klokken 07.00-22.00.

Tid i vaskeriet reserveres ved bruk av reserveringstavlene. Der vaskeriet ikke er tatt i bruk 30 minutter etter at gjeldende periode har begynt, kan vasketiden disponeres av andre.

Kapittel 5 Avfallshåndtering/resirkulering

§ 5-1 Søppel

Husholdningsavfall skal kastes i containere nederst i gården eller i søppelrommene i portalene øverst i gården. Søppelet skal kastes i lukket pose. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i oppgangene eller utenfor søppelrommene.

§ 5-2 Papir

Papp og papir til resirkulering kastes i papircontainer.

§ 5-3 Glass og metall

Glass og metall leveres i spesialcontainere for resirkulering.

§ 5-4 Miljøfarlig avfall

Miljøfarlig avfall som malingsrester og kjemikaler leveres ved spesialmottak.

§ 5-5 Øvrig avfall

Annet avfall enn ovenstående, som gamle møbler og lignende, kan kastes i låsbar container nederst i gården. Bruk samme nøkkel som til oppgangene.

Det er strengt forbudt å hensette gjenstander utenfor containeren. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.

Kapittel 6 Øvrige regler

§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger

Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller balkonger.
Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er godkjent av styret.
Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører. Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes for andre formål.
Det er ikke tillat å bruke annen type grill enn elektrisk grill på balkongene.
Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

§ 6-2 Utrykning vaktmester

Ved utrykning utenom vaktmesters ordinære arbeidstid, belastes beboer med en egenandel på kr 500,- Styret kan innvilge unntak fra betalingsplikten.

§ 6-3 Brannvern

Alle leiligheter er utstyrt med en røykvarsler og et brannslokningsapparat. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne dette utstyret fra leiligheten. Feil eller mangler på utstyret meldes vaktmester.

Beboerne har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden.

Rømningsveiene via verandaene i de øverste etasjene må ikke blokkeres.

§ 6-4 Bruk av sentralvarmeanlegg/lufting

Leilighetene må holdes så varme at det ikke er risiko for at rør fryser.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at det luftes tilstekkelig til at det ikke oppstår fuktskade.

§ 6-5 Husdyr

Husdyrhold er kun tillatt når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Dyreholdet skal registreres hos styret.

§ 6-6 Skadedyr

Beboerne plikter umiddelbart å melde fra til styret når det oppdages skadedyr i leiligheten eller gårdsrom. I slike tilfelle skal styret eller vaktmester ha anledning til å uhindret foreta inspeksjon i en eller flere leiligheter for å kartlegge hvorvidt det er skadedyr og hvilket omfang angrepet har. Der det påvises skadedyr i en leilighet er det beboers/andelseiers ansvar å besørge fjerning av dette etter de retningslinjer som gis av styret.

§ 6-7 Baderom og VVS-utstyr

Fett eller kaffegrut må aldri tømmes i vasker, sluk eller toalett. Det er forbudt å kaste andre gjenstander enn toalettpapir i toalettene, da dette kan medføre tilstopping.

Alle leiligheter har stoppekraner. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor disse finnes i tilfelle vannlekkasjer eller lignende. Kontakt vaktmester dersom det oppstår situasjoner som kan medføre vannskade.

Reparasjon og vedlikehold av bad og VVS-ustyr skal skje på forskriftsmessig måte av fagmann. Vaktmester kontaktes for bistand, samt orientering om de til enhver tid gjeldende garanti- og forsikringsordninger for våtrommene.

Det er forbudt å koble oppvask- og/eller vaskemaskin til varmtvann.

§ 6-8 Navneskilt

Alle beboere er pålagt å ha standardisert navneskilt til ringetablå og postkasse. Styret bestiller skilt til alle nye beboere.

Kapittel 7 Brudd på husordensreglene

§ 7-1 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse og tvangssalg av andelen. Det er styret som avgjør hvorvidt det skal fremmes begjæring om utkastelse.

Der brudd på husordensreglene medfører skade på leiligheten eller borettslagets eiendom, vil beboer kunne holdes ansvarlig for kostnaden ved dette.

§ 7-2 Melding om brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene meldes skriftlig til styret. Det anbefales generelt å ta problemet opp med den det gjelder før det sendes melding til styret.

Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klager skal alltid orienteres om hva styret har foretatt seg. Klager plikter å møte på meglingsmøte der styret anser dette hensiktsmessig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 14

TØYENHUS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TØYENHUS BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Velferdslokalet. Inngang fra Solhauggata.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Utredning av installasjon av vannmålere
9. Innkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger
10. Innkomne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENHUS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Kikut er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i fysisk møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 700 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 8 000.

Sak 8

Utredning av installasjon av vannmålere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 ble styret gitt i oppgave å utrede muligheten for installasjon av vannmålere i hver boligenhet for å redusere felleskostnadene knyttet til varmtvann og oppvarming.

Hva varmtvannet brukes til

Borettslaget bruker varmtvann til to formål. Det ene er oppvarmet vann til dusj og i tappearmatur på baderoms- og kjøkkenvask. Det andre er oppvarming av leilighetene, altså vannet som går til radiatorene.

Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask

Utgiftene til varmtvann i forbindelse med dusj og tappearmatur er på 15-20 % av det totale forbruket av varmtvann. Har vi en totalkostnad på 3 000 000 for dusjvann og radiatorer på et år, utgjør dusj/tappearmatur mellom 450 000 og 600 000.

Utfordringer med installasjon av vannmålere

Skal man måle hver andels vannforbruk nøyaktig, må det installeres vannmålere på hver stigeledning for varmtvann. Disse er det normalt 2 av per leilighet. Dette gjør at det blir en del målere å installere, noe som øker kostnadene, sammenlignet med om alt varmtvann til én leilighet gikk gjennom én ledning. Vi er blitt frarådet en slik installasjon, fordi rørlegger mener det er tilnærmet umulig uten å gjøre inngrep i veggene på baderommene. Det er også mulig det kan måtte gjøres bygningsmessige inngrep på kjøkken. Det er blitt anslått at bare installasjonen kan påføre kostnader i millionklassen, i tillegg til ulempene arbeidene påfører hver enkelt andelseier.

Styret mener det ikke er formålstjenlig å installere vannmålere for å måle forbruk av dusj/tappevann

Ettersom det er oppvarming av leiligheten som står for den klart største kostnaden for beboerne og installasjon av vannmålere er såpass krevende og kostbart, mener styret det ikke er en god idé å gjennomføre et slikt prosjekt nå. Individuelle vannmålere kan heller vurderes når badene en gang skal pusses opp, slik at ulempene og kostnadene for hver enkelt reduseres sammenlignet med å skulle gjøre det i dag.

Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ

Dette tiltaket er langt enklere og rimeligere å gjennomføre, og legger opp til en løsning der hver andel betaler for sitt faktiske forbruk av oppvarming.

Dermed blir det billigere for den som er tilfreds med lavere innetemperatur, siden man slipper å betale for at andre fyrer for kråka.

Styret har innhentet et tilbud for å illustrere en mulig løsning, se vedlegg.

Det er for tidlig å stemme over en konkret løsning nå, men styret ønsker å høre beboernes mening, om hvorvidt dette er noe vi bør undersøke videre. Vi foreslår derfor at vi får i oppgave å utrede dette nærmere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede måling av energiforbruk på radiatorene og legge saken fram for generalforsamlingen, slik at det da kan stemmes over om man vil installere energimålere på radiatorene.

Vedlegg

3. Tilbud 100142, Techem - Tøyenhus-1.pdf

4. Utredning - vannmalere.pdf

Sak 9

Innkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger

Forslag fremmet av:
Monica Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at styret utreder mulighet for å forby røyking på balkonger: Finnes det en lovhjemmel/presedens som støtter et slikt forbud?

Styrets innstilling

Styret mener at det i dag **ikke** foreligger tilstrekkelig hjemmel i borettslagsloven for å vedta et absolutt forbud mot røyking på beboers egen balkong. Vi har juridisk kompetanse i styret og et av styremedlemmene har tidligere jobbet i departementet som har ansvaret for borettslagsloven. Vi har tilgang på alle publiserte rettskilder om temaet.

I en sentral uttalelse fra 2010 (referanse 09/1570-2) ba Helse- og omsorgsdepartementet Kommunal- og regionaldepartementet om å redegjøre for muligheten til å unngå røykeplager i borettslag. Uttalelsen legger til grunn at «eier har adgang til å røyke i egen bruksenhet, herunder på balkonger», og at dette utgangspunktet står sterkt. Departementet legger også vekt på at selv om eierseksjonsloven og borettslagsloven tillater

ordensregler, må det svært mye til før man kan fastslå at røyking utgjør en såkalt «plagsom lukt» som gir grunnlag for et totalforbud. Departementet har siden vist til samme uttalelse i nyere saker, uten å endre standpunkt.

Videre foreligger en tingrettsdom der borettslaget tapte i et forsøk på å kaste ut en andelseier som røyket til sjenanse for naboene. Kombinert gir dette bildet et tydelig signal om at dagens rettstilstand i praksis ikke tillater et generelt forbud mot røyking på balkongen.

Om vi engasjerer en advokat eller annen juridisk rådgiver til å vurdere saken, må de forholde seg til de samme rettskildene, siden alle jurister må forholde seg til den samme metoden. Styret anser det som lite sannsynlig at et advokatfirma eller en annen jurist vil kunne komme til motsatt resultat, basert på de kildene som finnes. Derfor mener vi det ikke er verdt å betale 20-3000 for en utredning. Det er nok å bruke penger på i borettslaget.

Konklusjon

Styret anbefaler at beboerne stemmer **mot** forslaget om å utrede et totalforbud mot røyking på balkongene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for å få utredet et totalforbud mot røyking på verandaer/balkonger i borettslaget

---

Sak 10

Innkomne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking

Forslag fremmet av:
Monica Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillegg i husordensreglene om å unngå røyking på balkonger på kveldstid og om natta i § 6.1: *Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.*

Bestemmelsen skal lyde slik:

§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger

Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller

balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er

godkjent av styret. Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører.

Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes

for andre formål. Det er ikke tillat å bruke annen type grill enn elektrisk grill på

balkongene. Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

Styrets innstilling

Styret har full forståelse for at røyklukt kan være sjenerende for andre beboere, enten den siver inn via luftekanaler, trekker inn fra bakgården eller kommer fra naboens balkong. Samtidig er det en grense for hva husordensreglene kan regulere. Et totalforbud mot røyking på egen balkong er i strid med borettslagsloven, og vi kan dermed ikke innføre det i reglene. Et eventuelt tillegg ville derfor bli en oppfordring eller anbefaling – ikke et bindende forbud.

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

Borettslaget har allerede et generelt prinsipp om at beboerne skal opptre hensynsfullt, jf. vedtektenes § 4-1 nr. 3 og husordensreglenes § 1-2. Vi benytter jevnlig nyhetsbrev og innlegg på Facebook og nettsidene våre for å minne beboerne om å vise hensyn overfor hverandre, blant annet ved å begrense sjenerende røyking.

Et vedtak som kun er en anbefaling, gir ikke styret reelle muligheter til sanksjonering hvis noen lar være å følge oppfordringen. Erfaring tilsier at det er utfordrende å få røykere til å endre vaner bare fordi en husordensregel anmoder om det.

Vi ønsker at husordensreglene i størst mulig grad skal inneholde tydelige, juridisk holdbare forbuds- og påbudsregler. Råd og oppfordringer kan formidles løpende gjennom informasjon fra styret.

Konklusjon

Styret har ingen sterk motstand mot å anmode om røykehensyn, men vi mener det er mer hensiktsmessig å beholde dagens praksis: å minne om gjensidig hensyn og unngå ulemper for naboer, uten å formalisere dette i husordensreglene. Vi anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget om å tilføye en bestemmelse i § 6.1.

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 6.1 får følgende tillegg: Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Helen Ghebremedhin
  Valgkomiteens innstilling
- Wenche Mørk
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karianne Lunder
  Valgkomiteens innstilling
- Mailen Toska Vangsnes

Valgkomiteens innstilling

- Maria Sunniva Kalvø

  Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Cathrine Abbasi Kråkenes

  Valgkomiteens innstilling

- Joachim Granberg

  Valgkomiteens innstilling

- Marianne Teigen

  Valgkomiteens innstilling

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Kikut

  Valgkomiteens innstilling

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

- Wenche Mørk

  Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Styret i et borettslag skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold, følge opp økonomi og budsjett, inngå avtaler og sikre at borettslaget ivaretar sine lovpålagte forpliktelser.

Styrelederen har ansvaret for at det avholdes møter så ofte det er nødvendig og foreslår om det skal avholdes fysiske møter, eller om man avgjør saker på annen måte.

I Tøyenhus har vi normalt fysiske møter, dersom det er saker som krever avstemming, slik at det blir protokollført på riktig måte, men de siste årene foregår med dialog per e-post eller sms, slik at vi kan være litt mer fleksible og korte ned saksbehandlingstiden, dersom beboere trenger svar forholdsvis raskt.

Også i perioden 2024-2025 har det vært et krevende år for styret. Det var usikkert om det ble ankesak for lagmannsretten i setningsskadesaken helt fram til februar, da Engelsborg varslet at det ikke ble noe av meklingen og at de ville trekke anken. Det har vært mye fram og tilbake knyttet til spørsmålet om mekling og en del dialog med vår advokat.

I tillegg har Plan- og bygningsetaten dessverre hengt seg opp i innglassingen av verandaene, som de mener er uheldig, siden samtlige verandaer ikke fikk innglassing. Det har vært en del dialog der, og styret har hatt en stor oppgave med å prøve å forstå kommunens praksis. Per nå er saken hos Statsforvalteren, som er klageinstans. Målet til styret er naturligvis at saken kan stilles i bero, slik at vi ikke trenger å bruke mer ressurser på dette.

Det har også vært arbeid knyttet til Esso-tomten og søknaden om utbygging der. Styret har, så godt vi har klart, forsøkt å ivareta beboernes interesser gjennom å protestere mot tiltaket. Der føler vi at vi har gjort en god jobb, siden kommunen stort sett har avgjort spørsmålene i saken i tråd med det styret har anført.

Ellers er det jevnlig pågang med skriftlige henvendelser til styret, ca 3 per dag. Det er fortsatt en del beboere som forsøker å ta direkte kontakt med enkeltpersoner i styret via telefon, sms eller messenger. Vi oppfordrer alle til å bruke styrets e-postadresse styret@toyenhus.no slik at all dialog går via styret. Dette gir størst sjanse for likebehandling, og ikke minst vil historikken finnes. Vi har f.eks. funnet dialog med tidligere eiere knyttet til endring av planløsning, slik at vi har kunnet konstatere at alt er lovlig. Dette hadde f.eks. ikke vært mulig dersom andelseier hadde hatt dialog med et tidligere styremedlem via andre kanaler enn styre e-posten.

Det er ellers en del som blir gjort uten at det direkte synes for beboerne. Styrets medlemmer skal godkjenne nye andelseiere, godkjenne leietakere, kontrollere og godkjenne fakturaer, besvare henvendelser fra eksterne, ta stilling til om det må brøytes, saltes, strøes, gruses etc.

Og ikke nok med det. Setningsskadene må overvåkes og vi må ha dialog med foretak som hjelper oss med dette. Det er krevende, men også givende og hyggelig å være en del av styret i Tøyenhus borettslag.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SN43-VZMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22.april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SN43-VZMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-22 07:42:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SN43-VZMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

TØYENHUS BORETTSLAG
ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 036 079**	**3 574 143**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 992 205	-3 936 928
Tilbakeføring av avskrivning	15	98 014	62 171
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-134 534	-253 563
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 336 131	-1 398 792
Innsk. øremerk. bankkto		-8 464	-10 952
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**611 090**	**-2 538 064**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 647 169**	**1 036 079**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 284 397	2 659 396
Kortsiktig gjeld	-637 228	-1 623 317
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 647 169**	**1 036 079**

TØYENHUS BORETTSLAG
ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 202 443	14 673 394	17 167 000	18 109 000
Andre inntekter	3	138 964	1 037 035	92 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 341 407**	**15 710 429**	**17 259 000**	**18 209 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 342	-89 253	-90 000	-100 000
Styrehonorar	5	-650 000	-615 000	-615 000	-680 000
Avskrivninger	15	-98 014	-62 171	0	0
Revisjonshonorar	6	-45 200	-17 875	-25 000	-20 000
Andre honorarer		-12 000	-18 000	-18 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-304 270	-288 960	-307 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-327 359	-427 483	-700 000	-400 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-1 003 368	-4 392 282	-395 000	-785 000
Forsikringer		-845 554	-701 994	-755 000	-973 000
Kommunale avgifter	9	-2 991 222	-2 569 182	-2 958 000	-3 356 000
Energi/fyring	10	-3 279 313	-3 821 233	-3 400 000	-3 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 411 862	-2 353 632	-1 610 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	11	-1 766 496	-2 022 853	-1 821 000	-1 853 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 895 199**	**-17 447 119**	**-12 761 200**	**-13 566 200**
DRIFTSRESULTAT		**4 446 207**	**-1 736 690**	**4 497 800**	**4 642 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	262 166	32 001	0	0
Finanskostnader	13	-2 716 169	-2 232 239	-2 300 000	-2 614 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 454 003**	**-2 200 238**	**-2 300 000**	**-2 614 000**
ÅRSRESULTAT		**1 992 205**	**-3 936 928**	**2 197 800**	**2 028 800**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 936 928		
Reduksjon udekket tap		1 992 205	0		

TØYENHUS BORETTSLAG
ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	520 008	483 489
Miljøbankkonto, øremerket		293 700	517 072
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 393 433**	**9 580 285**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		437 047	0
Andre kortsiktige fordringer	16	104 258	1 974 811
Driftskonto OBOS-banken		1 614 333	534 878
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	440
Sparekonto OBOS-banken		30 791	15 608
Innestående i andre banker		97 968	133 659
SUM OMLØPSMIDLER		**2 284 397**	**2 659 396**
SUM EIENDELER		**11 677 830**	**12 239 681**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-36 380 345	-38 372 549
SUM EGENKAPITAL		**-36 346 745**	**-38 338 949**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 868 967	48 205 098
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	272 480	504 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 387 347**	**48 955 314**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		622 783	1 058 653
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Påløpte renter		14 445	232 888
Påløpte avdrag		0	112 725
Annen kortsiktig gjeld		0	219 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		**637 228**	**1 623 317**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 677 830**	**12 239 681**

Pantstillelse	21	60 110 325	58 610 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Kikut Helen Ghebremedhin Wenche Mørk

Anna Svensson

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

BETYDELIG JURIDISKE SAKER
Tøyenhus Boretslaget har hatt en juridisk sak mot Engelsborg Borettslag og Tryg forsikring.Saken gjaldt fastsettelsessøksmål hvor retten tok stilling til hvem som er ansvarlig for setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen – skader som har oppstått etter etablering av brønnpark/del av bergvarmeanlegg på Engelsborg Borettslag sin eiendom. Saken omhandler flere hoved- og regressøksmål.

Tøyenhus og Professorløkka har vunnet saken mot Engelsborg fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader.Tøyenhus borettslag har vunnet søksmålet mot Engelsborg.Retten slo fast at Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setningsskadene. Retten lagt etter omstendighetene til grunn at den klare hovedtyngden av sakskostnadene knytter seg til behandling av spørsmålet om objektivt ansvar etter naboloven, skjønnsmessig anslått til 95 %, og at behandling av Trygs forsikringsinnsigelser utgjør en mindre del av saken,skjønnsmessig anslått til 5 %. Retten konkluderer etter dette med at Engelsborg skal betale kroner 1 671 374 til Tøyenhus. Beløpet utgjør 95 % av samlet nødvendige kostnader ved saken for Tøyenhus (kroner 1 759 341). Engelsborg gjennom Gjensidige har utbetalt kr 1 671 374 og kr 249 954 renter i tillegg. Tøyenshus har fått midlene kr 1 500 000. Rest beløpet ble stående i klientkonto hos Advokatfirmaet Ness Lundin DA til dekning Tyrg kravet og andre sæler. Av dette beløpet kr 200 000 sæler ble dekket. Restbeløpet i klient konto er på kr 448 968

Tryg har vunnet saken mot Tøyenhus og Professorløkka fullt ut og har krav på nødvendigesakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5 første ledd. Retten finner at Tøyenhus ogProfessorløkka skal dømmes til solidaransvar for Trygs samlede omkostningskrav. Tyrg krav mot Tøyenshus for utbetalt rettshjelpforsikring er på kr 350 000. Tryg har krav på å få disse refundert ved skaen avslutning, dersom motpart dekker Tøyenshus sine sakskostnader. Motpart har dekket Tøyenshus sine sakskostnader, men siden tingrettens avgøjrelse er anket til lagmannsretten, som er berammet våren 2025, har saken fortsatt ikke funnet sin avslutning. Krav fra Tryg om refusjon forventes ikke å komme før endelig avgjørelse fra langmannsretten foreligger. Kravet fra Tryg forutsetter at motpart dekker Tøyenhus sine sakskostnader også for lagmannsretten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 282 908
Kabel-TV	1 909 500
Lokaler	884 192
Parkeringsleie	112 806
Trappevask	32 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 222 334**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 202 443**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	15 193
Automatpenger	90 109
Dugnad	3 300
Sykkel	400
Tilbakebetaling for 2023	29 962
SUM ANDRE INNTEKTER	**138 964**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-93 342
SUM PERSONALKOSTNADER	**-93 342**

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 2023/2024, og er på kr 650 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 490, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 45 200.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-103 309
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-164 911
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
DMR Miljø og Geoteknikk	-52 396
SUM KONSULENTHONORAR	**-327 359**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-48 430
Drift/vedlikehold VVS	-559 901
Drift/vedlikehold elektro	-78 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 823
Kostnader dugnader	-12 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 003 368**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 096
Vann- og avløpsavgift	-1 744 059
Renovasjonsavgift	-1 232 067
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 991 222**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-87 090
Fjernvarme	-3 192 223
SUM ENERGI / FYRING	**-3 279 313**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-79 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 279
Telefon-/kontormaskiner	-7 990
Driftsmateriell	-18 751
Vaktmestertjenester	-1 033 960
Renhold ved firmaer	-480 090
Andre fremmede tjenester	-52 147
Kontor- og datarekvisita	-3 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 777
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 490
Andre kontorkostnader	-1 879
Telefon, annet	-4 181
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 340
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferdskostnader	-11 290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 766 496**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 921
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 292
Andre renteinntekter	249 953
SUM FINANSINNTEKTER	**262 166**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 513 177
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-167 206
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 500
Renter på leverandørgjeld	-308
Renter og provisjon på kassekreditt	-32 228
Andre rentekostnader	-750
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 716 169**

NOTE: 14

BYGNINGER

Oppskrevet 1972	4 126 325
Kostpris/bokført verdi 1938	4 079 400
SUM BYGNINGER	**8 205 725**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.229/bnr.182
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-87 696	
Traktor nr. 2		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-326 372	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2019	486 826	
Avskrevet tidligere	-243 415	
Avskrevet i år	-48 683	
		194 728
Parkbenker		
Tilgang 2024	35 548	
Avskrevet i år	-4 937	
		30 611
Stoler		
Tilgang 2024	38 986	
Avskrevet i år	-9 205	
		29 781
Uteanlegg		
Tilgang 2023	218 563	
Avskrevet tidligere	-1 821	
Avskrevet i år	-21 856	
		194 885
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2024	60 000	
Avskrevet i år	-1 666	
		58 334
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	35 000	
Avskrevet tidligere	-11 667	
Avskrevet i år	-11 667	
		11 667
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2009	539 736	
Avskrevet tidligere	-539 735	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**520 008**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-98 014**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsettnig kunde fordring	5 290
Klient konto	448 968
Tryg Forsikring	-350 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**104 258**

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

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-54 130 269	
Nedbetalt tidligere	8 908 018	
Nedbetalt i år	1 295 688	
		-43 926 563
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 153	
Nedbetalt i år	40 443	
		-2 942 404
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 868 967**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-241 900**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-4 000
Avsetning bomiljøtiltak	-272 480
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-276 480**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

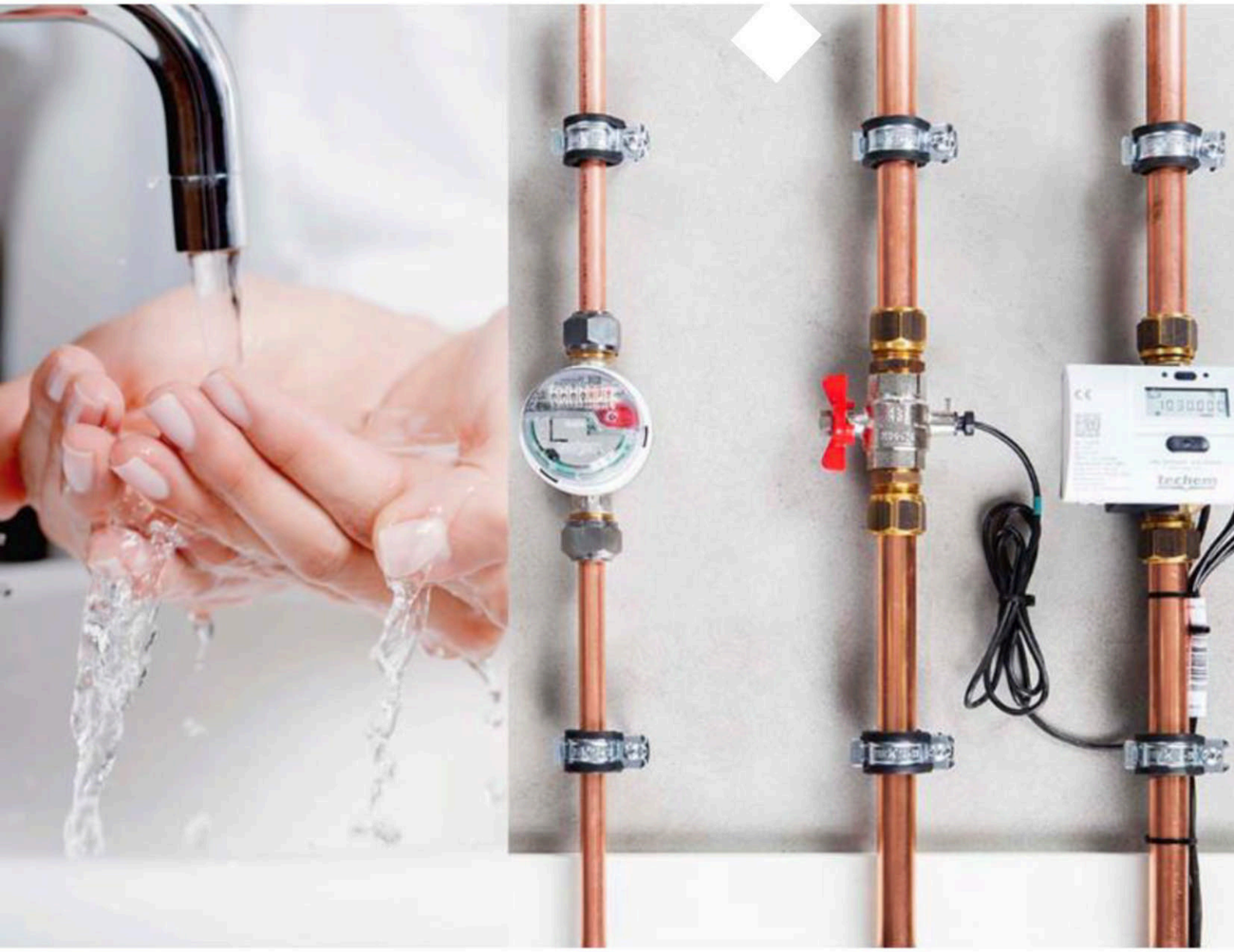
Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	46 868 967
TOTALT	**47 110 867**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
TOTALT	**8 576 725**

2025-01-03

Tøyenhus Borettslag
Tilbudsnr. 100412



Uforpliktende prisantydning

Utarbeidet av

Techem Norge AS

for

Tøyenhus Borettslag

Tilbudsnr: 100412

Deres kontakt i Techem Norge AS Vibeke Salo	Vår kontakt i Tøyenhus Borettslag Anna Svensson
Techem Norge AS Dicks vei 10B 1366 LYSAKER Telefon: +47 22 02 14 59 E-post: info@techem.no	Tøyenhus Borettslag v/OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO Telefon: E-mail: anna.svensson@siemens-energy.com

For Techem Norge AS

_____

Vibeke Salo

Vedlegg 3 28 av 42 Tilbud 100142, Techem - Tøyenhus-1.pdf

Priser

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rabatt	Sum
1742	Radiatormåler FHKV Radio4	1000	500,00	70%	150 000,00
2440	Bakplate A, EHKV 90	1000	40,00	70%	12 000,00
MONT2	Montering av radiatormåler - pris pr måler (ekskl. programmering)	1000	130,00	0%	130 000,00
PROG6	Programmering fastpris pr radiatormåler (ekskl. montering)	1000	115,00	0%	115 000,00
TSS	TSS inkl. montering - priset etter antall seksjoner	336	1 400,00	50%	235 200,00

Miljøavgift.	Rabatt	Netto	Mva	Brutto
0,00	613 200,00	642 200,00	160 550,00	802 750,00

Konfidensialitet

Uforpliktende prisantydning skal behandles konfidensielt mellom partene og må ikke deles med tredjepart eller offentliggjøres via nettsider etc.

Tilbudsspesifikasjoner

- Pris for montering er kun et estimat basert på oversendt informasjon og dokumentasjon. Det vil kreve befaring for å fastsette endelige priser for montering og nødvendige produkter
- Ved aksept av tilbudet gjelder Techems salg- og leveringsbetingelser
- Alle priser unntatt brutto pris er ekskl. MVA.
- Tilbudets varighet: 30 dager eller etter annen avtale
- Det tas forbehold om feil i tilbudet
- Leveringstid:
  - Utstyr: normalt 3-4 uker ved bestillingsvarer
  - Arbeid: avhenger av kapasitet, avtales i oppstartsmøte
- Betalingsbetingelser: netto 30 dager betalingsfrist
- Det tilkommer eventuelt frakt og 1% miljøavgift på produkter

Eventuelle forbehold

Det tas generelt forbehold om prisendringer og feil i tilbudet. Priser oppgitt forutsetter:

- at dette arbeidet kan utføres systematisk og innen avtalt tidsperiode
- at alle leiligheter har samme forutsetning som i tidligere befarte boliger før tilbudsavgivelse
- at det er tilfredsstillende plass til installasjon av målere
- kupling av/på kan utføres uten uforutsette hendelser
- at eiendommen og seksjonene har fungerende utstyr som f.eks. stengeventiler og koblinger,
- at arbeidet ikke påvirkes av materialtretthet
- at eiendommen og seksjonene vanntilførsel kan stenges hvis nødvendig
- at installasjonsområdet er lett tilgjengelig og fri for løse gjenstander
- eventuell lufting av anlegg og radiatorer i etterkant av installasjon er ikke medtatt i prisen.
- er måler er montert utenfor leilighet må røret måleren er montert på være merket med

leilighetsnummer.

Avvik fra disse betingelsene som resulterer i merarbeid faktureres kunden. Eventuelle utbedringer av eksisterende anlegg eller tillegg grunnet manglende tilgang eller feil på anlegg faktureres også kunden etter medgått tid og materiell. Vi tar ikke ansvar for eventuelle skader grunnet manglende funksjonalitet på utstyr i eksisterende rørteknisk anlegg.

Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Dere som kunde kan selv velge å kjøpe, eller leie installasjonen over en periode. Under ser dere kostnadene for de to ulike løsningene.

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller energiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

Investeringskostnader:

1. *Totalsum ved kjøp:* kr 642 200,00

Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Årlige driftskostnader:

1. Leiekostnad per år – faktureres boligselskap kr 89.908- *

* Leien indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeks (KPI, 2015=100)

Utgjør månedlige kostnader per seksjon: *kr 22,- ekskl.mva.*

Alle priser er oppgitt ekskl.mva.

Prosessbeskrivelse

Prosessbeskrivelsen nedenfor er laget som et hjelpemiddel for dere som kunder, og den gir en detaljert beskrivelse av de ulike fasene i prosjektet går i gjennom fra begynnelse til slutt. Den gir også en konkret oversikt over hvilken dokumentasjon og informasjon som må leveres til Techem for at vi skal kunne sikre en optimal håndtering av prosjektet.



Salg og prosjektering

1. Presentasjon av tilbud

Techem utarbeider et førsteutkast av tilbudet basert på informasjon og bilder fra kunden. Tilbudet er en uforpliktende prisantydning.

2. Tilbudsavklaringer etter evt. befaring og/eller testmontering

Techem utarbeider et endelig tilbud etter utført befaring.

3. Aksept på tilbud/signering av avtaler

Techem mottar en skriftlig aksept på e-post fra kunden, og Techem sender nødvendige avtaler til to personer fra styret for elektronisk signering.

4. Informasjonsinnhenting (beboerlister etc.)

Techem mottar oppdaterte beboerlister fra kunden eller forretningsfører i god tid før oppstart av prosjektet. Beboerliste (Excel-fil) må inneholde seksjons-/andelsnummer, leilighetsnummer, navn, adresse, e-post, telefonnummer, areal og eventuelt eierbrøk der Techem skal fordele kostnader deretter. **MERK!** Beboerlisten benyttes som grunnlag for å knytte måler til leilighet.

5. Kontrollfunksjon - overføring av prosjektet

Techem kontrollerer at alle avtaler er signert og at beboerlister inneholder korrekt informasjon før prosjektet videreføres til Teknisk avdeling.

Teknisk avdeling

6. Opprettelse av prosjektet

Anlegget opprettes i Techems systemer basert på mottatte beboerlister.

7. Prosjektleder avtaler og gjennomfører oppstartsmøte

Oppstartsmøtet er en gjennomgang av installasjon og videre fremdrift. Dette gjennomføres sammen med styret, Techem og eventuelt ekstern entreprenør.

8. Utarbeidelse fremdriftsplan og varslingsskriv

Prosjektleder sender fremdriftsplan og varslingsskriv for godkjenning til styret som videreformidler denne informasjonen til beboerne.

9. Varsling beboere

Varsling til beboere bør gjøres ca. 2 uker før installasjon av utstyr og programmering.

10. Installering, programmering og TSS

Techem og eventuelt ekstern entreprenør gjennomfører installasjon og programmering av målere i henhold til avtalt fremdriftsplan. Det er viktig at tekniker/rørlegger får tilgang til seksjonene for å unngå merkostnader. Ved programmering knyttes målerne til leilighetene i henhold til mottatt beboerliste. Deretter monteres TSS radioinnsamlere strategisk i fellesområdene.

11. Oppsamlingsdag

Techem har forståelse for at ikke alle beboerne har mulighet for å være tilgjengelig ved avtalt tidspunktet for installasjon og programmering av målerne. Derfor setter Techem alltid opp én oppsamlingsdag for de seksjonene vi ikke fikk utført arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Alt merarbeid utover avtalt fremdriftsplan eller oppsamlingsdagen vil faktureres etter medgått tid.

12. Teknisk kontroll

For å sikre funksjonaliteten av anlegget gjennomføres det en manuell teknisk kontroll etter noe driftstid på måleutstyret.

13. Sluttrapport prosjektleder

Etter en teknisk kontroll av hele anlegget utarbeider prosjektleder en sluttrapport som sendes til kunden. Sluttrapporten er en del av FDV-dokumentasjonen.

Tjenesteavdelingen

14. Eiendomskontroll

Eiendomskontrollen er den prosessen hvor vi sammenstiller og kvalitetssikrer all mottatt informasjon fra alle involverte parter i prosjektet. Det er en omfattende kontroll av hele anlegget som gjøres for å sikre en god oppstart av vår tjeneste. Det må derfor påregnes noe tid til denne prosessen.

15. Frigivelse portal/app

Etter eiendomskontrollen frigis tilgang til portal, SFTP eller API for forretningsfører og styret, og eventuelt app-tilgang til den enkelte beboer.

16. Normal Energiservice

En energiserviceavtale sikrer en formell regulering av driften. Avtalen er viktig for å sikre en korrekt kostnadsfordeling mellom beboere/seksjoner.

17. Kundeservice, vedlikehold og service

Kontaktpunkt for beboere

Kundeservice

Tlf.: 22 02 14 59 (Mandag til fredag fra kl.: 09:00 – 14:00)

E-post: kundeservice@techem.no

Kundeservice vil også kunne gi styret og beboere veiledning til bruk av vår app- og portalløsning.

Kontaktpunkt for styret

Tjenesteavdelingen

E-post: avregning@techem.no

Tjenesteavdelingen bistår med spørsmål relatert til avregningen.

Teknisk avdeling

E-post: teknisk@techem.no

Teknisk avdeling bistår med service, tekniske spørsmål eller henvendelser relatert til målerdata.

Tjenester

Energiserviceavtale

En energiserviceavtale ivaretar avlesning av målere og avregning på bakgrunn av målerverdiene. Prisen på en energiserviceavtale med Techem vil variere avhengig av antall boenheter og antall avregninger per år. Utformingen av energiserviceavtalen kan tilpasses individuelle behov. Se egen avtale.

Techem Administrator Portal – for forretningsfører og styret

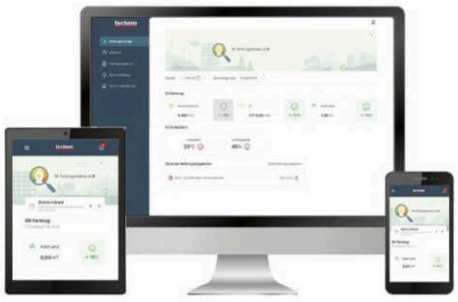
Funksjoner administratorportalen:

- Grafer som illustrerer forbruk
- Eksporter forbruk og målerverdier
- Avregningsvedlegg kan oversendes til beboere
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Dokumentarkiv for avregningsvedlegg
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik

Techem Beboer App – for beboer

Funksjoner i beboerappen:

- Se avregningen din online enten på app eller web
- Oversikt over vann- og energiforbruk
- Sammenlign eget forbruk i ulike perioder
- Sammenlign eget forbruk med boligselskapets
- Se målerverdier på valgfri dato
- Bli bevisst på eget forbruk
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik



Få en introduksjon til Techem Beboer App i **brukermanualen.**

Trådløs fjernavlesning av målerverdier



Etter avtale med styret i boligselskapet installerer Techem undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. I noen tilfeller måles også forbruket på næringsareal, garasje eller andre enheter for å sikre at forbrukskostnadene kun belastes de som benytter arealene. Techem samler inn målerverdiene via TSS radioinnsamlere strategisk plassert i fellesområdene. TSS overfører målerverdiene daglig til Techem Cloud, en sikker server. TSS sørger for at daglig oppdaterte forbruksverdier publiseres i Techem Beboer App. Techem benytter målerverdiene til å avregne forbruket i boligene. Avregningen produseres i samarbeid med styret, og innkrevingen av kostnader gjøres via forretningsfører eller annen part som fakturerer beboerne. TSS sørger for overvåkning av anlegget, slik at man raskere kan avdekke eventuelle avvik.

Produkter

Alle våre målere leveres med innebygd radiosender og datalogger for fjernavlesning. Trådløs fjernavlesning sikrer daglig overføring og automatisk registrering av målerverdier.

Vannmåler – kaldtvann 30°/ varmtvann 90°





Techem AP Radio 4

Vannmåleren brukes til å måle kaldt- og varmt tappevannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m^3). Varmtvannsforbruk er relatert til energiforbruk. Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden.

Energimåler – oppvarming eller kjøling



Techem Ultra Radio L3

Energimåleren brukes til registrering av energiforbruk til oppvarming eller kjøling. Den registrerer forbruk i kilowattimer eller megawattimer (kWh/MWh). Trykk på knappen på måleren for å lese av målerstand, tur- og retur temperatur eller gjennomstrømning i displayet.

Radiatormåler (fordelingsmåler)



Techem FHKV Radio 4

Radiatormåleren monteres direkte på radiator og måler dens reelle forbruk. Måleren tar også hensyn til årstid, romtemperatur og soleksponering. Forbruket registreres i ”enheter”. Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden. Radiatormåleren nullstilles etter skjæringsdato. Radiatormåleren skal aldri tildekkes, og for mest mulig nøyaktig måling anbefaler vi minst 10 cm klaring til møbler eller lignende.

TSS radioinnsamler



TSS er Techems standardløsning for trådløs fjernavlesning av målerverdier. TSS radioinnsamlerne plasseres i fellesområdene (eks. i byggets oppgang).

Selskapsinformasjon

Techem er global markedsleder innen individuell måling og avregning av vann- og energiforbruk. Selskapet har siden 1952 levert ett komplett tjenesteprodukt, nærmere forklart totalløsninger for individuell måling og avregning av energiforbruk relatert til oppvarming og varmtvann. Dette inkluderer både systeminstallasjoner og leveranse av produkter og tjenester. Pr. i dag har Techem installert over 50 millioner målere fordelt på 12 millioner leiligheter rundt omkring i Europa. Våre produkter er utviklet etter Europeiske bestemte MID standarder og i tråd med EUs energieffektivitetsdirektiv (EED). Vi baserer vår virksomhet på ærlighet, troverdighet og åpenhet. Kvalitet er også et nøkkelord hos Techem, vi fokuserer på kvalitet i alle ledd, både internt ovenfor våre kolleger og eksternt ovenfor våre kunder og samarbeidspartnere.

Hvorfor velge individuell måling?

I boligselskap brukes fjernvarme eller et sentralt varmeanlegg til oppvarming av tappevann, radiatorvarme, gulvvarme og lignende. Boligselskapet faktureres så av energileverandøren (Hafslund etc.) for det totale forbruket registrert på deres hovedmåler. Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig), og tar derfor høyde for individuelle forbruksvaner, i motsetning til f.eks. fordeling pr. kvadratmeter. Dette gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk og kostnadsnivå, hvilket gir mer rettferdig fordeling.
Analyser har påvist tilfeller hvor ca. 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Det er vår erfaring at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Vi håper at tilbudet er av interesse.
Kontakt gjerne selger ved spørsmål eller avklaringer i forbindelse med tilbudet.

Med vennlig hilsen
Techem Norge AS

Vedlegg
Utredning om Vannmålere og Energiforbruk

1. Potensial for forbruksreduksjon ved installering av vannmålere

Ved installering av vannmålere er det dokumentert at man kan oppnå en betydelig reduksjon i vannforbruket. Et eksempel er en boligblokk med 230 leiligheter som erfarte en reduksjon på nesten 18% i vannforbruket etter at vannmålere ble tatt i bruk (https://xn--rrlegger-sentralen-g4b.no/vannmaler/).

Ifølge en svensk studie kan individuell måling av vannforbruk basert på en psykologisk faktor føre til en reduksjon på 30-35% (https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/individuell-matning-och-debitering-vid-ny-och-ombyggnad.pdf).

En mer nylig studie fra *Kungliga Tekniska Högskolan* (KTH) tyder på at med installasjon av smarte vannmålere kan reduksjonen være så mye som 40% (https://www.kth.se/om/nyheter/centrala-nyheter/smart-matare-minskar-vattenforbrukningen-1.893418).

2. Varmtvannsforbruk knyttet til dusj

Delen av vårt varmtvannsforbruk som går til dusjing utgjør mellom 15-20%, hvorav det for inneværende år (2024) ble målt til 18,7%.

3. Kostnader og hensyn ved installasjon av vannmålere

Når vi vurderer installasjon av vannmålere, må vi ta høyde for at målerne skal dekke forbruket fra dusj, vasker og kjøkken. Prisen for installasjon av varmtvannsmålere per enhet varierer mellom 3000 og 10000 kroner, eksklusiv selve vannmåleren, avhengig av valg av rørleggerfirma (https://www.smartepenger.no/pluss/2084-vannmaler-kan-lonne-seg , https://direkterorservice.no/faste-priser/montere-vannmaler/ , https://www.haugereidvvs.no/b/montere-vannmaler ,).

Det bør også tas hensyn til potensielle tilleggskostnader som kan oppstå på grunn av begrenset plass for installasjon. Disse kostnadene er ennå ikke estimert, men etter samtale med vår lokale rørlegger vil det røre seg om betydelige kostnader da ombygging av rørkasser må til.

4. Besparelser ved måling av radiatorforbruk

Installasjon av målere for radiatorer representerer en viktig investering for sameiet, som kan gi betydelige økonomiske og miljømessige fordeler. Selv om det medfører en innledende kostnad per enhet, er besparelsespotensialet betydelig.

Radiatormålere er små bokser som festes på hver radiator i en leilighet. Disse målerne viser hvor mye varme radiatoren din bruker, slik at du kun betaler for den varmen du faktisk forbruker. Dette er rettferdig fordi du ikke ender opp med å betale for naboens varmebruk dersom de bruker mer enn deg. Videre kan muligheten til å overvåke ditt eget varmeforbruk inspirere deg til å senke forbruket, for eksempel ved å redusere varmen når du er borte eller om natten. Dette kan lede til lavere regninger og en positiv miljøeffekt ved å spare energi.

Teknologiske løsninger for energiforbruksovervåkning, som radiatormålere, er effektive og smarte. Takket være to følere som måler både varmen fra radiatoren og romtemperaturen, sikrer de en nøyaktig måling av varmeforbruket, selv under forhold som direkte sollys. Målerne sender data trådløst, noe som eliminerer behovet for fysisk tilstedeværelse under avlesning.

Ifølge kilder som Techem (https://www.techem.com/no/no/produkter/radiatormalere), Aquaflow (https://aquaflow.no/heat-cost-allocators/), og Ista (https://www.ista.com/no/produkter/for-privatkunder-sameier-og-borettslag/). kan teknologiske løsninger for energiovervåkning resultere i en reduksjon av energiforbruket på mellom 15-30%. Dette innebærer at investering i målere ikke bare er miljøvennlig, men også økonomisk fordelaktig over tid, da det kan bidra til reduserte oppvarmingskostnader for hver husstand.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 14 **Selskapsnavn:** TØYENHUS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TØYENHUS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948554429
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Velferdslokalet. Inngang fra Solhauggata.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Kikut 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 Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble Ragnhild Olin Amdam og Stina Lene Angell Jakobsen 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 700 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 8 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utredning av installasjon av vannmålere

På generalforsamlingen i 2024 ble styret gitt i oppgave å utrede muligheten for installasjon av vannmålere i hver boligenhet for å redusere felleskostnadene knyttet til varmtvann og oppvarming.

Hva varmtvannet brukes til

Borettslaget bruker varmtvann til to formål. Det ene er oppvarmet vann til dusj og i tappearmatur på baderoms- og kjøkkenvask. Det andre er oppvarming av leilighetene, altså vannet som går til radiatorene.

Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask

Utgiftene til varmtvann i forbindelse med dusj og tappearmatur er på 15-20 % av det totale forbruket av varmtvann. Har vi en totalkostnad på 3 000 000 for dusjvann og radiatorer på et år, utgjør dusj/tappearmatur mellom 450 000 og 600 000.

Utfordringer med installasjon av vannmålere

Skal man måle hver andels vannforbruk nøyaktig, må det installeres vannmålere på hver stigeledning for varmtvann. Disse er det normalt 2 av per leilighet. Dette gjør at det blir en del målere å installere, noe som øker kostnadene, sammenlignet med om alt varmtvann til én leilighet gikk gjennom én ledning. Vi er blitt frarådet en slik installasjon, fordi rørlegger mener det er tilnærmet umulig uten å gjøre inngrep i veggene på baderommene. Det er også mulig det kan måtte gjøres bygningsmessige inngrep på kjøkken. Det er blitt anslått at bare installasjonen kan påføre kostnader i millionklassen, i tillegg til ulempene arbeidene påfører hver enkelt andelseier.

Styret mener det ikke er formålstjenlig å installere vannmålere for å måle forbruk av dusj/tappevann

Ettersom det er oppvarming av leiligheten som står for den klart største kostnaden for beboerne og installasjon av vannmålere er såpass krevende og kostbart, mener styret det ikke er en god idé å gjennomføre et slikt prosjekt nå. Individuelle vannmålere kan heller vurderes når badene en gang skal pusses opp, slik at ulempene og kostnadene for hver enkelt reduseres sammenlignet med å skulle gjøre det i dag.

Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ

Dette tiltaket er langt enklere og rimeligere å gjennomføre, og legger opp til en løsning der hver andel betaler for sitt faktiske forbruk av oppvarming.

Dermed blir det billigere for den som er tilfreds med lavere innetemperatur, siden man slipper å betale for at andre fyrer for kråka.

Styret har innhentet et tilbud for å illustrere en mulig løsning, se vedlegg.

Det er for tidlig å stemme over en konkret løsning nå, men styret ønsker å høre beboernes mening, om hvorvidt dette er noe vi bør undersøke videre. Vi foreslår derfor at vi får i oppgave å utrede dette nærmere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede måling av energiforbruk på radiatorene og legge saken fram for generalforsamlingen, slik at det da kan stemmes over om man vil installere energimålere på radiatorene.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt mott 11 stemmer.**

9. Innkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger

Fremmet av: Monica Larsen

Ønsker at styret utreder mulighet for å forby røyking på balkonger: Finnes det en lovhjemmel/presedens som støtter et slikt forbud?

Styrets innstilling
Styret mener at det i dag **ikke** foreligger tilstrekkelig hjemmel i borettslagsloven for å vedta et absolutt forbud mot røyking på beboers egen balkong. Vi har juridisk kompetanse i styret og et av styremedlemmene har tidligere jobbet i departementet som har ansvaret for borettslagsloven. Vi har tilgang på alle publiserte rettskilder om temaet.

I en sentral uttalelse fra 2010 (referanse 09/1570-2) ba Helse- og omsorgsdepartementet Kommunal- og regionaldepartementet om å redegjøre for muligheten til å unngå røykeplager i borettslag. Uttalelsen legger til grunn at «eier har adgang til å røyke i egen bruksenhet, herunder på balkonger», og at dette utgangspunktet står sterkt. Departementet legger også vekt på at selv om eierseksjonsloven og borettslagsloven tillater ordensregler, må det svært mye til før man kan fastslå at røyking utgjør en såkalt «plagsom lukt» som gir grunnlag for et totalforbud. Departementet har siden vist til samme uttalelse i nyere saker, uten å endre standpunkt.

Videre foreligger en tingrettsdom der borettslaget tapte i et forsøk på å kaste ut en andelseier som røyket til sjenanse for naboene. Kombinert gir dette bildet et tydelig signal om at dagens rettstilstand i praksis ikke tillater et generelt forbud mot røyking på balkongen.

Om vi engasjerer en advokat eller annen juridisk rådgiver til å vurdere saken, må de forholde seg til de samme rettskildene, siden alle jurister må forholde seg til den samme metoden. Styret anser det som lite sannsynlig at et advokatfirma eller en annen jurist vil kunne komme til motsatt resultat, basert på de kildene som finnes. Derfor mener vi det ikke er verdt å betale 20-3000 for en utredning. Det er nok å bruke penger på i borettslaget.

Konklusjon

Styret anbefaler at beboerne stemmer **mot** forslaget om å utrede et totalforbud mot røyking på balkongene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket.**

10. Innkomne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking

Fremmet av: Monica Larsen

Tillegg i husordensreglene om å unngå røyking på balkonger på kveldstid og om natta i § 6.1: *Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.*

Bestemmelsen skal lyde slik:

§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger

Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller

balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er

godkjent av styret. Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører.

Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes

for andre formål. Det er ikke tillat å bruke annen type grill enn elektrisk grill på

balkongene. Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

Styrets innstilling
Styret har full forståelse for at røyklukt kan være sjenerende for andre beboere, enten den siver inn via luftekanaler, trekker inn fra bakgården eller kommer fra naboens balkong. Samtidig er det en grense for hva husordensreglene kan regulere. Et totalforbud mot røyking på egen balkong er i strid med borettslagsloven, og vi kan dermed ikke innføre det i reglene. Et eventuelt tillegg ville derfor bli en oppfordring eller anbefaling – ikke et bindende forbud.

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

Borettslaget har allerede et generelt prinsipp om at beboerne skal opptre hensynsfullt, jf. vedtektenes § 4-1 nr. 3 og husordensreglenes § 1-2. Vi benytter jevnlig nyhetsbrev og innlegg på Facebook og nettsidene våre for å minne beboerne om å vise hensyn overfor hverandre, blant annet ved å begrense sjenerende røyking.

Et vedtak som kun er en anbefaling, gir ikke styret reelle muligheter til sanksjonering hvis noen lar være å følge oppfordringen. Erfaring tilsier at det er utfordrende å få røykere til å endre vaner bare fordi en husordensregel anmoder om det.

Vi ønsker at husordensreglene i størst mulig grad skal inneholde tydelige, juridisk holdbare forbuds- og påbudsregler. Råd og oppfordringer kan formidles løpende gjennom informasjon fra styret.

Konklusjon

Styret har ingen sterk motstand mot å anmode om røykehensyn, men vi mener det er mer hensiktsmessig å beholde dagens praksis: å minne om gjensidig hensyn og unngå ulemper for naboer, uten å formalisere dette i husordensreglene. Vi anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget om å tilføye en bestemmelse i § 6.1.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 6.1 får følgende tillegg: Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helen Ghebremedhin
Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:
Helen Ghebremedhin
Wenche Mørk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Sunniva Kalvø
Karianne Lunder
Mailen Toska Vangsnes

Følgende stilte til valg:
Maria Sunniva Kalvø
Karianne Lunder
Mailen Toska Vangsnes

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Granberg
Cathrine Abbasi Kråkenes
Marianne Teigen

Følgende stilte til valg:
Joachim Granberg
Cathrine Abbasi Kråkenes

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Kikut

Følgende stilte til valg:
Øyvind Kikut

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:
Wenche Mørk

Sars' gate 60

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienberg Linje 17	2 min 0.2 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

BARNEHAGER

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	4 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rodeløkka	2 min
Kiwi Trondheimsveien	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	6 min
Vitusapotek Carl Berner	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	9 min

SPORT

Sofienberg ungdomsskole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkke	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	5 min
SATS Carl Berner	10 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

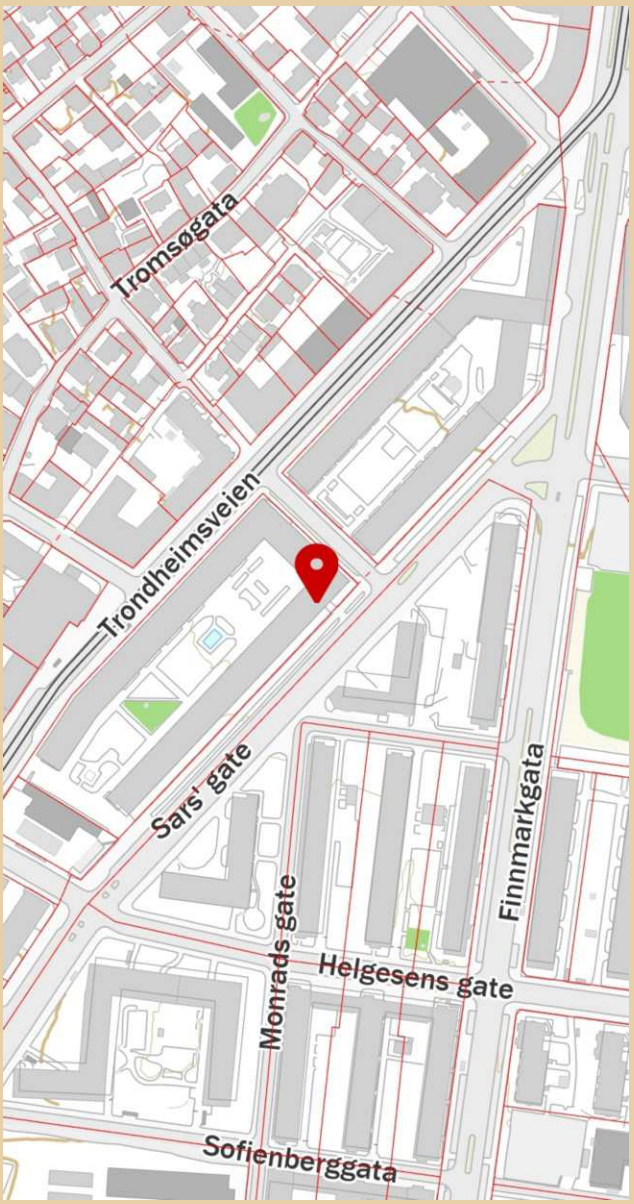
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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 2025

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 60, 0564 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 182, andelsnr. 239 i TØYENHUS BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251122

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Adele Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 479 59 745

E-post: adele.gulbrandsen@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.
