NORDVIK

Monrads gate 1B

1 soverom | 51 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Monrads gate 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026







Nøkkelinformasjon

Flott 2-roms i populære bygård I Bad fra 2013 I Vinduer fra 2024 I Vv. & fyring inkl. I Idyllisk bakgård

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 908 372,-**
Fellesgjeld	**293 722,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 081,-**
BRA-i	**51 kvm**
BRA-e	**10,1 kvm**
BRA	**61,1 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Aksje**

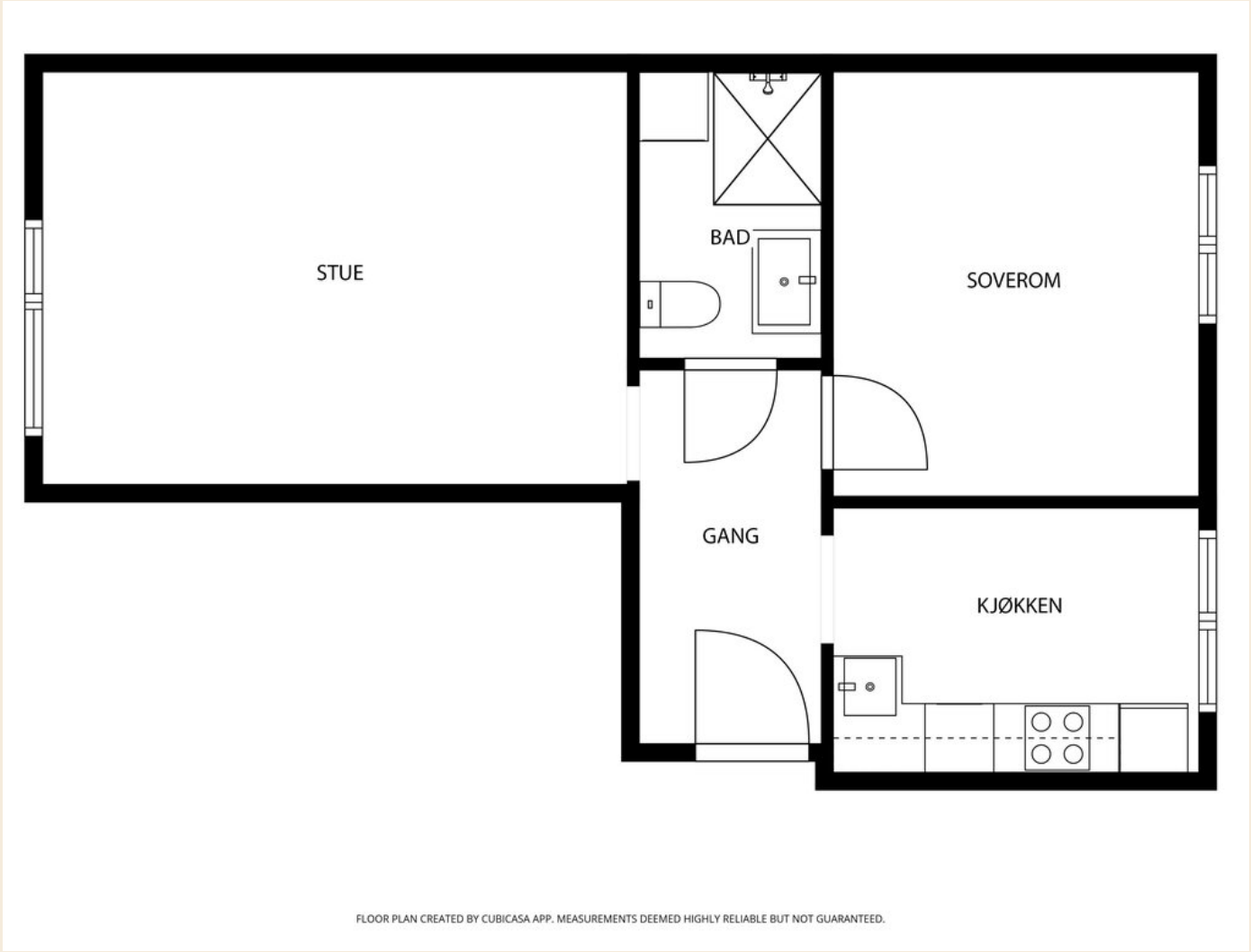
Kort fortalt

Leiligheten er gjennomgående og har stor stue, soverom, separat kjøkken, god planløsning og en pent opparbeidet bakgård.

Beliggenheten er kanskje en av Tøyens beste, med Botanisk hage og Tøyenparken som nærmeste naboer, samtidig som du har kort vei til T-bane og alle fasilitetene på Tøyen torg. Perfekt for deg som ønsker å bo supersentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket.

Høydepunkter
Varmtvann og fying inkl.
Åpen og luftig, med takhøyde på 2,7 m
Romslig stue og soverom, og adskilt kjøkken
To boder på totalt 10,1 m²
Stor, prisbelønnet bakgård med frukttrær, gressplen og grillplass
Felles grønnsakshage og sykkelrom
God internbeliggenhet
3 min til T-banen
Ingen dok.avgift

Planløsning




PUSSIES
BEWARE






hek
one
COFFEE
AA INOI KERUGOYA
TASTING NOTES
SOLO











Den åpne garderobeløsningen gir rikelig med plass til klær og tilbehør.





Fint og lyst bad fra 2013 med flislagte gulv og vegger, slett himling og behagelige varmekabler i gulvet. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dusjdører, servant med servantskap og praktisk oppbevaringsskap.





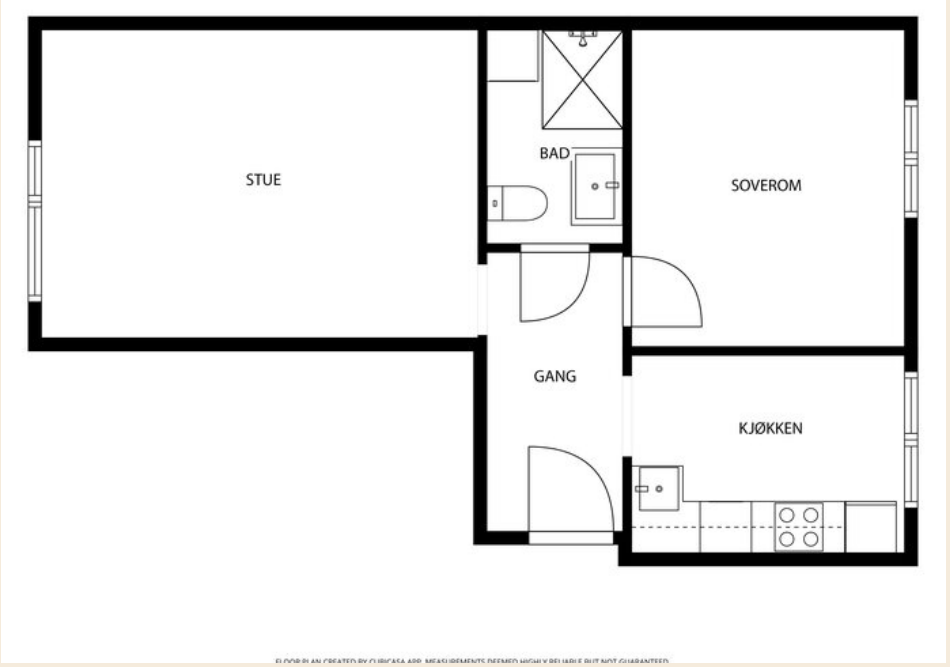


Her er man omringet av veldig flott grøntområder på begge sider av leiligheten.





Praktisk planløsning



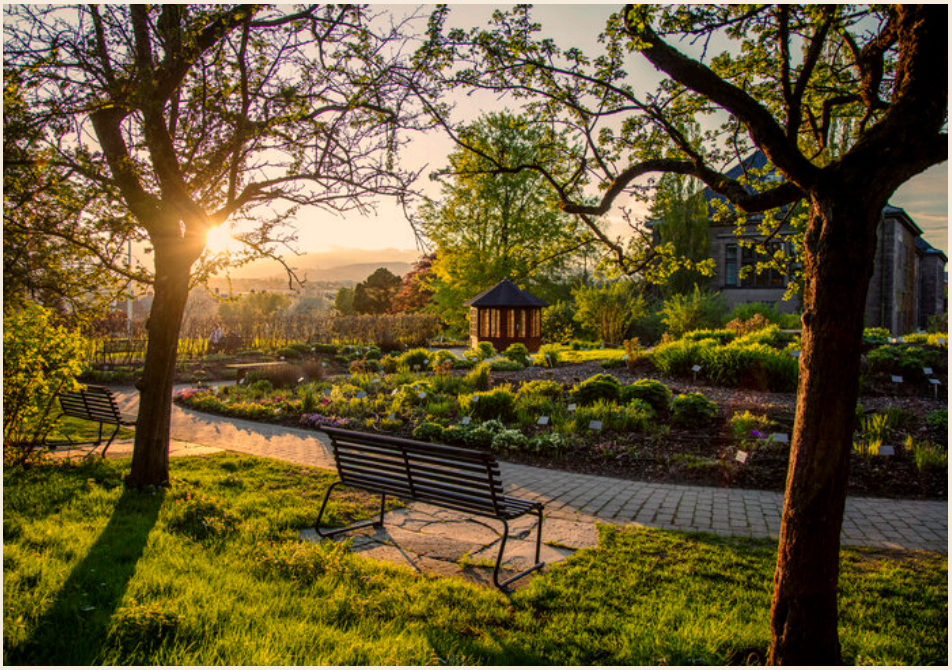






Med kort vei til Tøyen Torg er du aldri langt unna et hyggelig måltid, god kaffe eller spennende kulturarrangementer. Deichman Tøyen, Interkulturelt Museum og Gamle Munch gir området et mangfoldig og levende kulturliv.





Idylliske botanisk hage.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0372/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Mari Sveen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
293 722,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 893 722,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 908 372,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 917 872,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom, stue.
Total BRA: 51 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4.7 kvm. Underetasje
Total BRA: 4.7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5.4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5.4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde på 2,74 m.

Ikke målbare arealer:

Bod på loft på 9,1 m2 hvor 5,4 m2 blir målverdig.

Solforhold
Soverom og kjøkken har morgen- og formiddagssol, stue har ettermiddag- og kveldssol. Sol forsvinner omtrent kl. 21 midt på sommeren.

Innhold
Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, soverom, kjøkken og bad.

I tillegg disponerer boligen to boder på totalt 10,1 kvm samt tilgang til bruk av boligselskapets fellesvaskeri, sykkelrom og bakgård med sykkelparkering etter gjeldende regler.

Standard
ENTRÉ
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i den praktiske garderobeløsningen.

KJØKKEN
Separat og hyggelig kjøkken med flott utsyn mot den prisbelønte bakgården. Her slipper morgensolen inn og skaper en lun atmosfære, perfekt for å nyte morgenkaffen.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og flislagt backsplash. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl- og fryseskap. Ventilator med kullfilter.

BAD
Fint og lyst bad fra 2013 med flislagte gulv og vegger, slett himling og behagelige varmekabler i gulvet. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dusjdører, servant med servantskap og praktisk oppbevaringsskap. Det er også opplegg for vaskemaskin. Vegghengt håndkletørker som gir hotellfølelse.

SOVEROM
Romslig soverom ut mot rolig bakgård med god plass til dobbeltseng og garderobe. Den åpne garderobeløsningen gir rikelig med plass til klær og tilbehør. Stort vindu sørger for godt med naturlig lys, morgensol og et hyggelig utsyn mot grønne omgivelser.

STUE
Stor stue med god takhøyde på ca. 2,7 meter, som gir rommet en luftig følelse som må oppleves. De store vinduene fra 2024 gir godt med naturlig lys og ettermiddagssol. Stuen har gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass, samt god plass til hyggelige sammenkomster. Rommet varmes opp med radiator.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år.
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år.
El-bil: 1.300 kroner for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten;
2013: totalrenovering av bad i regi av sameiet.
2013: totalrenovering av kjøkken gjort av forrige eier.
2018: alle rom og tak malt.
2024: nye gulv på soverom, gang og stue.

Link til aksjelagets vedlikeholdshistorikk;
https://vibbo.no/toyenparken-boligselskap/tema/vedlikeholdshistorikk

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen. Bad totalrenovert i regi av borettslaget i 2013. Installert varmepumper som sørger for oppvarming av varmtvann som sirkulerer hele året i baderomsgulv og håndkleholder på vegg på bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013: AF Gruppen. Sluk og alle rørføringer i baderommet skiftet inkl. soil. Nye vann- og avløpsrør lagt frem til kjøkken. Ny banemembran på gulv og smøremembran på alle vegger. Påstøp med vannbåren varme. Fliser på gulv og vegger. Nye dører. Himling malt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013: AF Gruppen. Se over. 2018: himling malt på nytt.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører. Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter. Utskiftning av friskluftsventil i alle leiligheter. 2023: Utbedring av småskader på tak og spyling av nedløp på takrenner. Sikring mot småfugl mellom takrenne og takstein. 2013: Etablering av aggregat for ventilasjon med varmegjenvinning på loft. 2009: Utskiftning av undertak samt legging av teglstein på tak (tidligere platetak). Utskiftning av takrenner og taknedløp samt nye varmekabler i takrenne. Forskriftsmessige snøfangere på taket (to rader på hver side av takene). Vask og impregnering av fasaden. Utskiftning av ødelagt tegl i fasaden samt nye vertikale fuger. Pussing av samtlige piper utvendig samt skiftet beslag og duenetting. Innvendig kanalrens av luftepiper. Fjernet løs puss og reparert (pusset) sokkel på bygningene samt fjernet gammel maling og malt med maling beregnet for mur som slipper fuktighet ut av betongen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

-Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E. Halvorsen Elektro as. I forbindelse med totalrehabilitering av bad og kjøkken i 2013. Ny installasjon til stikk for vaskemaskin, levering og tilkobling av lys på bad. Montert jordfeilautomat. Montert ny tilførsel fra sikringsskap til bad. Utjevningsforbindelser til armeringsmatte og sluk i baderom, til soil i kjeller. Avtrekksvifte til bad på loft.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja
Når ble kontrollen utført? 02.10.2014

8.Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
-Ja
Beskriv: 2024: Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter. 2020: Installasjon av nye sirkulasjonspumper for radiatoranlegget. 2019: Utskiftning av gammel oljefyr til ny fjernvarmeløsning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2024: Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i regi av borettslaget.
2023: Installasjon av fiber i samtlige leiligheter i regi av borettslaget.
2022: egeninnsats: nye gulv lagt på soverom, gang og stue.
2018: egeninnsats: samtlige vegger og tak malt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja
Beskriv: 2023: to sprukne baderomsfliser i dusjsjonen. Byttet ut av Polygon AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
-Ja
Beskriv: Noe skjeve gulv grunnet byggets alder.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
30.07.2018: tilstandsrapport.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
-Ja
Beskriv: Utbygging av ny t-baneinngang til Tøyen T. Inngangen blir i Tøyenparken, og vil føre til nedstenging av biltrafikk i Finmarksgata til tider. Nabovarsel vil bli gitt i god tid.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
-Ja
Beskriv: Det er behov for å skifte ut radiatoranlegget i et lengre perspektiv, men etter råd fra selskapets bygningsingeniører, ble det besluttet at dette gjennomføres etter at utskiftning av vinduer og balkongdører ble gjennomført på grunn av vesentlig bedre isolasjonsgrad som har innvirkning på det totale behovet for oppvarming. Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2024. Styret er i de innledende faser med å få en oversikt over kostnader knyttet til utskiftning av radiatorer, men har ikke mer detaljer om dette på nåværende tidspunkt.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kenneth Mortensen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2;

Etasjeskiller i betong;
Vurdering av avvik:
· Målt retningsavvik på 35 mm i stue.
Konsekvens/tiltak
· Tilstandsgrad gis på bakgrunn av standardens (NS 3600) toleranser for skjevhet. Anbefales ikke noe tiltak.

Innvendig dør;
Vurdering av avvik:
· Dør til soverom tar i karm.
Konsekvens/tiltak
· Dør kan justeres.

Avtrekk;
Ventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
· Det mangler forsert avtrekk.
Konsekvens/tiltak
· Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Innvendige vannledninger;
Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på kjøkken.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke lekkasjesikring av vannskap.
Konsekvens/tiltak
· Manglende lekkasjesikring gjør at eventuell lekkasje ved vannskap kan gjøre skader på konstruksjonen. Ideelt sett skal lekkasjevann ledes til sluk, noe
som er vanskelig her. Anbefales å montere waterguard.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kombiskap kjøl/frys, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Gardiner og lamper over spisebord.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiatorer i stue, kjøkken og soverom, samt vannbåren gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer om at årlig strømforbruk er på ca. 1 100 kWh. Dette tilsvarte ca. 3000kr i fjor.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 081,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene er inkludert sentralfyr oppvarming og varmtvann, felles lån, offentlige avgifter, internett, forretningsførsel, forsikringer, drift av fellesarealer samt kjøp av eksterne tjenester til drift (vaktmester, vaktselskap, trappevask, gartner, brannvern osv.)

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 210 854,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 843 417,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har en avtale med OBOS Opennet som inkluderer bredbånd på 1000/1000 Mbps som inngår i fellesutgiftene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 247 leiligheter knyttet til aksjer. AS Tøyenparken Boligselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 921580029, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Boligselskapet har egen nettside: www.toyenparken.no med mye nyttig informasjon.

Aksjelagets har en lang og god vedlikeholdshistorikk sjekk linken for mer info;
https://vibbo.no/toyenparken-boligselskap/tema/vedlikeholdshistorikk

Det er også behov for å skifte ut radiatoranlegget i et lengre perspektiv, men det ble stemt ned ved årets generalforsamling.

OMBYGGING AV LEILIGHET
All ombygging som innebærer inngrep eller endringer i boligselskapets infrastruktur eller riving/flytting av vegger er søknadspliktig til styret. Flytting av kjøkken er ikke tillatt da dette innebærer flytting av ventilasjon som selskapets anlegg ikke er dimensjonert for. Ulovlige ombygginger vil bli krevd tilbakeført.

DIVERSE TJENESTER
- Vektertjeneste med Proff Security. Avtalen innebærer også at beboere kan tilkalle hjelp ved husbråk eller lignende. Se mer informasjon på Vibbo.
- Vasketjeneste med Living Clean AS.
- Hage-/gartnertjeneste med Hageform AS

ANNET
Selskapet har to utleielokaler (ett restaurantlokale og ett kontorlokale) som leies av Pillefyken AS og interiørarkitekt Cecilie Claussen. Det er også etablert utegrill i hagen og det arrangeres årlig beboerfest med mat, quiz o.l.

SPESIELT VED SALG AV EIENDOM UTEN TINGLYSNING
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Det er kun tillatt med fysiske eiere, ikke juridiske.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 293 722,-pr. 02.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207367567
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,53%
Restsaldo: 55 952 533,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208269038
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,53%
Restsaldo: 16 633 018,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Ingen sikringsordning eller IN-ordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for 2026 og regnskap for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i aksjelagets vedtekter, husordensregler, protokoller m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Hundehold er ikke tillatt, med unntak av førerhund for blinde.

I spesielle tilfeller kan man imidlertid søke styret om tillatelse til hundehold, der det kreves dokumentasjon for hundeholdets berettigelse. Det vil i hvert enkelt tilfelle bli løpende vurdert om hundeholdet er til ulempe for andre aksjonærer eller beboere. Berørte naboer skal ha rett til å uttale seg, før styret fatter vedtak.

Det er ikke tillatt å lufte hund på boligselskapets område. Hunder skal holdes i bånd på selskapets eiendom.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79519925

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 887 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i en av Tøyens mest populære gårder, midt mellom grøntområdene Botanisk hage og Tøyenparken, samtidig som det er kort vei til Tøyen T-banestasjon og alle fasilitetene på Tøyen torg. Området har en hyggelig atmosfære som kombinerer urbant byliv med grønne og rolige omgivelser.

Begge parkene har fine turstier og god plass til piknik, avslapning og aktiviteter. I Tøyenparken finner du Tøyenbadet Oslos største badeanlegg med moderne fasiliteter både inne og ute, og grøntdraget fortsetter videre til Ola Narr, som byr på flott utsikt over byen og fjorden. I området finnes også gode muligheter for idrett, blant annet basketbaner, flerbrukshall ved Botanisk hage og kunstgressbane på Caltexløkka. Nabolaget har dessuten flere lekeplasser og lommeparker av høy kvalitet.

Med Tøyen T-banestasjon bare noen minutters gange fra leiligheten har du enkel tilgang til hele byen. Alle T-banens linjer stopper her. Buss 20 og 60 samt Flybussen stopper også i nærheten med hyppige avganger. For kortere turer kan du benytte bysykkelstativene i nærområdet eller egen sykkel fra sykkelboden.

Tøyen har de siste årene utviklet seg til å bli et av hovedstadens mest spennende og attraktive nabolag. Bydelen har fått en tydelig urban identitet med en ung og flerkulturell befolkning samt et yrende kultur- og byliv. Her bor det mange som føler sterk tilhørighet til og engasjerer seg i nærmiljøet.

På Tøyen torg, som er blitt en populær møteplass etter en omfattende oppgradering, finner du kafeer, restauranter, butikker og bibliotek. Det arrangeres jevnlig konserter, filmvisninger, quizkvelder og andre kulturaktiviteter på blant annet Skatten, Postkontoret og biblioteket.

I første etasje i enden av bygningen ligger populære Pillefyken, hvor du kan nyte lunsj på fredager og lørdager. Rundt torget finner du blant annet Postkontoret med italiensk pizza og Hakone kaffebar. Ønsker du variasjon, ligger også Anatolia (tyrkisk), Chowk (indisk), Wasabi Sushi og Sankt Amand cocktailbar i kort avstand. Helgedagen kan gjerne starte med fersk bakst fra Mjøl på torget eller lunsj hos Håndbakt i Kjølberggata.

Leilighetens beliggenhet gjør det enkelt å utforske nærliggende områder som Grünerløkka, med sitt pulserende byliv og mange serveringssteder, og Grønland, som byr på et variert utvalg av butikker og restauranter. Bjørvika, med Sørenga sjøbad, MUNCH og flere andre kulturinstitusjoner, ligger også bare en kort tur unna.

Dette er et område som gir deg det beste av to verdener: en sentral beliggenhet med alt du trenger innen kort rekkevidde, samtidig som du er omringet av vakre grøntområder.

Bebyggelse
Monrads gate og ringgata er typisk funksjonalistisk blokker i teglstein. Funksjonalismen var både en revolusjon og en reaksjon mot tidligere byggeprinsipper. Man søkte å bygge bedre og billigere. Bedre i form av at alle leiligheter fikk eget bad og kjøkken, noe som ikke var en selvfølge noen få år tidligere. Man etablerte en rekke funksjoner som radiatorer, felles fyringsanlegg, søppelsjakter og felles vaskeri. Det er disse funksjonene som har gitt navnet til fuksjonalismen, populært kalt funkis. Samtidig hadde man nettopp begynt å støpe etasjeskillere og fundamenter, noe som ble sett på som en stor forbedring.

Offentlig kommunikasjon
Her får du supergode kollektivforbindelser;

Tøyen T-bane 3 min gange
Alle linjer 1, 2, 3, 4, 5

Tøyen skole busstopp 1 min gange
Linje 5N, 60

Trikk fra Lakkegata skole 10 min gange
Linje 17

For mer informasjon sjekk ut Ruter.no

Skoler og barnehager
Skoler
Tøyen skole 1 min.
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser 2 min.
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser 6 min.
Lakkegata skole 10 min.
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser 11 min.
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser 16 min.

VGS
Hersleb videregående skole 9 min.
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever 11 min.
Elvebakken videregående skole 576 elever 19 min .

Barnehager
Min Árbi 2 min.
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 3 min 27 barn.
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 4 min 90 barn.

For mer oversiktlig oversikt se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1947.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det utstedt ferdigattest for modernisering av bad/ utskiftning av innvendige røranlegg, datert 2015, i tillegg foreligger det ferdigattest for ny vannledning til bygg, datert 2015.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Byggesaker;

Hagegata 19 - utvidelse av skolegård - Tøyen skole
Saksnummer 2025/22404 - Byggesak
Mottatt sak 01.12.2025
Status Under behandling
Kort om saken: Saken omhandler utvidelse at skolegården til Tøyen skole. Før den tid er det en midlertidig utvidelse av gården, ved bruk av "plantefelt". Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for midlertidig utvidelse av skolegården til Tøyen skole, mottatt 29.05.2026. Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 27.02.2026.

Hagegata 21A - bestilling av forhåndskonferanse og forhåndsuttalelse
Saksnummer 2026/10523 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2026
Status Under behandling
Kort om saken: Det bes med dette om en forhåndsuttalelse mht. muligheten for at det vil kunne gis tillatelse til opprettelse av en egen grunneiendom for den tidligere rektorboligen ved Tøyen skole.

Sons gate 2 - riving - Kampen park barnehage
Saksnummer 2025/11347 - Byggesak
Mottatt sak 01.10.2025
Status Under behandling
Kort om sak: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av Kampen park barnehage, som vi mottok 26.09.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.
Bygningen ligger i Kampen park, som er uadressert med gårds- og bruksnummer 231/422. Det er ikke merknader til søknaden.

Tøyen Arena - plassering av midlertidige basketbaner - Bilfritt Byliv
Saksnummer 2025/10139 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202303162
Status Under behandling

Detaljregulering - Ensjøveien 3-15 (NRK Normannsløkka) - S-5287
Saksnummer 2025/06870 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202202903
Status Under behandling

Reguleringsplan S-4341 vedtatt 14.11.2007 er fortsatt gjeldene.
Reguleringsplan for deler av Hagegata, Økernveien og Ensjøveien, med hovedvekt på etablering av hovedsykkelvei, samt regulering av vei, fortau, sykkelfelt, parkering, grøntområder og enkelte nærings-/byggeområder.

Reguleringsplan S-5223 vedtatt 01.03.2022, revidert 31.05.2023 er fortsatt gjeldene.
Reguleringsplanen for Kolstadgata/Tøyen skole. Hovedformålet er å stenge Kolstadgata permanent for biltrafikk forbi skolen og bruke arealet til å utvide og oppgradere skolegården. Det skal etableres mer grøntareal, nye trær, bedre leke- og oppholdsarealer, tryggere forhold for gående og syklende og en tydeligere kobling mot Tøyen torg og nærområdet.

Reguleringsplan S-2255 vedtaksdato: 28.07.1977 Helt eller delvis opphevet.
Dette er en eldre reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. Den regulerer blant annet bruk av arealer til bolig, kontor og forretning, krav til bebyggelsesplan før bygging og enkelte rammer for høyde og utnyttelse. Planen sier også at bevaringshensyn skal vurderes ved riving og nybygg.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/84:
19.01.1939 - Dokumentnr: 400547 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gammelt skjøte fra da aksjelaget kjøpte tomten av Universitetet. Inneholder bestemmelser om at arealet ikke må benyttes til noen bedrift som kan medføre støy, lukt eller urenslighet uten tillatelse fra Universitetet.

02.05.1939 - Dokumentnr: 403354 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eier erklærer seg å være fullt oppmerksom på de skader og ulemper som kan oppstå som følge av at det blir lagt to takavløp innvendig i bygningen, og at sådanne skader og ulemper i enhver henseende blir eierens egen sak hvorved Oslo vann- og

kloakkvesen helt blir uten ansvar ved å tillate de nevnte ledninger lagt.

24.06.1939 - Dokumentnr: 404565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Rom i aksjelaget skal anvendes til transformatorstasjon for Oslo Elektrisitetsverk. Elektrisitetsverket forbeholder seg rett til å føre kabler ut fra stasjonen til andre konsumenter. Elektrisitetsverket forbeholder seg rett til å føre kabler ut fra stasjonen til andre konsumenter. Elektrisitetsverkets personale og transportmidler skal til enhver tid ha uhindret adgang til transformatorstasjonen. Med flere bestemmelser.

11.11.1939 - Dokumentnr: 407494 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eier av eiendommen erklærer seg herved å være fullt oppmerksom på de skader og ulemper som kan oppstå som følge av at vann- og kloakkledninger blir tildekket eller innstøpt og derved vanskelig tilgjengelig, og at sådanne skader og ulemper i enhver henseende blir eierens egen sak. Oslo vann- og kloakkvesen blir helt uten ansvar ved å tillate de nevnte ledninger lagt.

26.03.1940 - Dokumentnr: 402131 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eier erklærer seg å være fullt oppmerksom på de skader og ulemper som kan oppstå som følge av at det blir lagt takavløp innvendig i bygningen, og at sådanne skader og ulemper i enhver henseende blir eierens egen sak hvorved Oslo vann- og kloakkvesen helt blir uten ansvar ved å tillate de nevnte ledninger lagt.

26.09.1940 - Dokumentnr: 405918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eier av eiendommen forplikter seg til å vedlikeholde felles overvannskloakk for avløp fra den enkelte gårdsplass.

17.06.1943 - Dokumentnr: 403263 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Erklæring om felles brannvegg. Med bestemmelser ved brann og skader.

20.05.1964 - Dokumentnr: 506967 - Erklæring/avtale vedr. frysebokshus.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Meglers kommentar: Byggesøknad fra 1963 om oppføring av et frysebokshus på 42 m² i Monrads gate 1.

14.12.1993 - Dokumentnr: 64091 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nettstasjon nr. 1769
Meglers kommentar: Byggemelding fra april 1992 om oppføring av en ny trafostasjon på 17,9 m² i Ringgata 1.

10.06.2004 - Dokumentnr: 38802 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. AVFALLSBOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Meglers kommentar: Dispensasjon fra vegloven vedr. avfallsbod på aksjelagets tomt. Eiere av brn. 229, gnr. 84 er forpliktet til å fjerne eller forandre overnevt byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo måtte forange det.

26.11.2008 - Dokumentnr: 958324 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Tidsubegrenset rett til vederlagsfritt å legge fjernvarmerør - 2xDN 500 på eiendommen
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av hjemmelshaver og rettighetshaver i fellesskap
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1939 - Dokumentnr: 400400 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165
Meglers kommentar: Etter foretatte undersøkelser finner ikke megler denne bestemmelsen om kloakkledning i digitalarkivet, heller ikke forretningsfører har kjennskap til at bestemmelsen har betydning for nærværende eiendom.

17.08.1940 - Dokumentnr: 405060 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:107
Meglers kommentar: Etter foretatte undersøkelser finner ikke megler denne bestemmelsen om kloakkledning i digitalarkivet, heller ikke forretningsfører har kjennskap til at bestemmelsen har betydning for nærværende eiendom.

17.08.1940 - Dokumentnr: 405061 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:85
Meglers kommentar: Etter foretatte undersøkelser finner ikke megler denne bestemmelsen om kloakkledning i digitalarkivet, heller ikke forretningsfører har kjennskap til at bestemmelsen har betydning for nærværende eiendom.

17.08.1940 - Dokumentnr: 405062 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:105

Meglers kommentar: Etter foretatte undersøkelser finner ikke megler denne bestemmelsen om kloakkledning i digitalarkivet, heller ikke forretningsfører har kjennskap til at bestemmelsen har betydning for nærværende eiendom.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 937,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 3 500,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 115 487,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eirik Kellari Røen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46904553

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Monrads gate 1B

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**2 min** 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**16 min** 1.3 km
Hersleb videregående skole	**9 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**19 min** 1.6 km

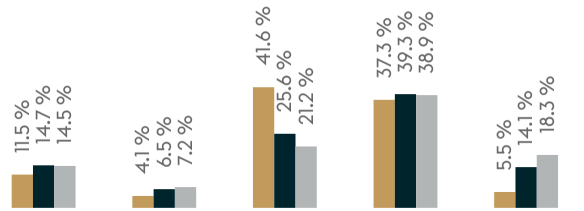
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	**1 min** 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**3 min** 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	**10 min** 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**13 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.5 km

Barnehager

Min Árbi	**2 min**
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	**3 min** 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen vestre	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyen skole	2 min
Schubelersgate friområde balløø...	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
CrossFit Gamlebyen	6 min

«Polig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Monrads gate 1B , 0577 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 84
Aksjenummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21048-1445 **Eiendomsverdi ref nr:** UY2054

Autorisert foretak: Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Mortensen

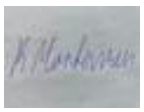
Eiendomstaksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Eiendomstaksering AS

Eiendomstaksering AS

Rapportansvarlig



Kenneth Mortensen

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@taksthuset.no

476 64 032

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Lamellbygg i teglsteinskonstruksjon. Saltak i sperrekonstruksjon antatt tekket med korrugerte plater.
Tre-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2024.
Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre.
Pent opparbeidet tomt med spredte trær, busker, bed og noe plen.
Belegningsstein og asfalterte internveier i vest. Etablert flere sittegrupper og sykkelparkering.

INNVENDIG Gå til side

Klikkvinyl på gulv, samt parkett på gulv.
Strietapet på vegger. Slett overflate i himling.
Etasjeskiller i betong.
Formpressede innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2013. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap og skap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Flislagt mellom under- og overskap. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl- og fryseskap.
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på kjøkken.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk ventilasjon.
Felles varmtvannsforsyning.
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i trappeoppgang.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

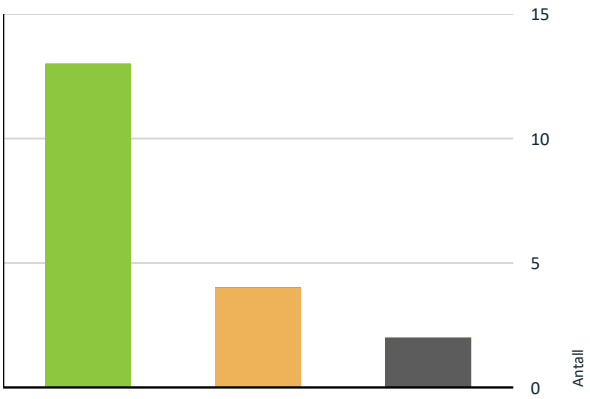
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger originale tegninger fra 1938 som stemmer fullt ut med dagens bruk.
Det foreligger Expeditions-Dokument innlevert 1939, ferdigattestert 1947. Expeditions-Dokument er en slags forløper for ferdigattest.
Det foreligger ferdigattest for modernisering av 57 bad, samt skifte av innvendig røranlegg datert 2015.

Sammendrag av boligens tilstand

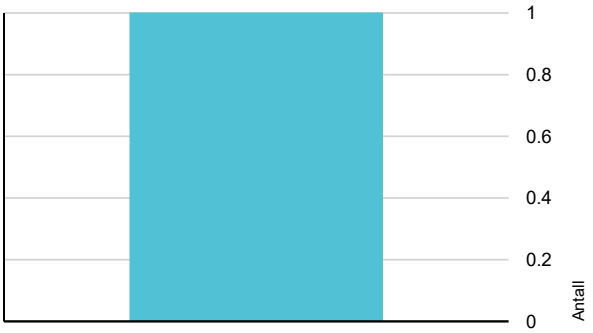
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Vinduer	Skiftet vinduer.
2025	Ventilasjon	Satt inn ventil i vegg. Renset kanaler.
2018	Overflater	Maling av vegger og tak.
2024	Gulv	Gulv på kjøkken skiftet i 2013. Øvrige rom fikk nytt gulv i 2024.
2014	Elektrisk	El-kontroll.
2013	Bad	Nytt bad som inkluderer sluk, tettesjikt, overflater/fliser og innredning. To sprukne fliser ble utbedret i 2023.
2013	Kjøkken	Montert ny innredning og hvitevarer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Tre-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2024.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Klikkvinyl på gulv, samt parkett på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Strietapet på vegger. Slett overflate i himling.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt retningsavvik på 35 mm i stue.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad gis på bakgrunn av standardens (NS 3600) toleranser for skjevhet. Anbefales ikke noe tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressede innerdører med slett overflate.

Vurdering av avvik:
• Dør til soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dør kan justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2013. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap og skap. Opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger våtromssertifikat i henhold til byggebransjens våtromsnorm.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slett overflate i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Underliggende banemembran synlig klemt i klemring til stålsluk. Hjelpesluk i plast i dusjsonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap og skap. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig grunnet murvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Flislagt mellom under- og overskap. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl- og fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke lekkasjesikring av vannskap.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjesikring gjør at eventuell lekkasje ved vannskap kan gjøre skader på konstruksjonen. Ideelt sett skal lekkasjevann ledes til sluk, noe som er vanskelig her. Anbefales å montere waterguard.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Under befaring ble det påvist lekkasje ved stoppekran. Det er dokumentert utbedret av rørleggerfirma i etterkant av befaring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannsforsyning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i trappeoppgang.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		5		5			5
2. etasje	51			51			51
Loft		5		5		4	9
SUM	**51**	**10**				**4**	**65**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod		
2. etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré		
Loft	Bod		

Kommentar

Areal målt opp til 51,0 m2 med 3d-skanner av typen Leica BLK2GO.
Takhøyde på 2,74 m.
Bod på loft på 9,1 m2 hvor 5,4 m2 blir målverdig.
Bod i kjeller på 4,7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra 1938 som stemmer fullt ut med dagens bruk.
Det foreligger Expeditions-Dokument innlevert 1939, ferdigattestert 1947. Expeditions-Dokument er en slags forløper for ferdigattest.
Det foreligger ferdigattest for modernisering av 57 bad, samt skifte av innvendig røranlegg datert 2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.9.2026	Kenneth Mortensen	Takstingeniør
	Mari Sveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	84		0	2887.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Monrads gate 1B

Hjemmelshaver
As Tøyenparken Boligselskap

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/As Tøyenparken Boligselskap	921580029		OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
43	29 062	*31.12.2025*	293 723	*02.09.2026*

Kommentar
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 080,95,-.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Monrads gate 1B er en typisk funksjonalistisk blokk. Funksjonalismen var både en revolusjon og en reaksjon mot tidligere byggeprinsipper. Man søkte å bygge bedre og billigere. Bedre i form av at alle leiligheter fikk eget bad og kjøkken, noe som ikke var en selvfølge noen få år tidligere. Man etablerte en rekke funksjoner som radiatorer, felles fyringsanlegg, søppelsjakter og felles vaskeri. Det er disse funksjonene som har gitt navnet til fuksjonalismen, populært kalt funkis. Samtidig hadde man nettopp begynt å støpe etasjeskillere og fundamenter, noe som ble sett på som en stor forbedring. Billigere gjorde man det ved å senke takhøyden og droppe all unødvendig utsmykking både i eksteriør og interiør. Utvendig lot man teglen stå ubehandlet. Innvendig forsvant alt av stukkatur, rosetter og brystningspanel.

En annen ting som kjennetegner boligbyggingen fra rundt 1930 er at man søkte å bygge sunne boliger. Tidligere hadde man bodd trangt og uhygienisk. I tillegg til at leilighetene ble større og at alle fikk eget bad, så ble bakgårdene store. Dette både fordi bakgårdene var ment til å brukes, men også for å få maksimalt lysinnslipp og fin utsikt. Monrads gate 1A og boligene rundt har dog en spesiell historie her. Ringgata går tvers gjennom bebyggelsen. Navnet er ganske misvisende, for gaten er på ingen måte en ring. Bakgrunnen for navnet er at ring 2 var tiltenkt å gå midt i mellom disse blokkene. Det skjedde aldri og i stedet ble det skapt trivelige uteområder til glede for beboerne.

Monrads gate 1B ligger sentralt til på Tøyen. På Tøyen torg har man fasiliteter som restaurant, kafé, pub, dagligvare, bibliotek og annet. T-banen på Tøyen ligger få meter unna. I tillegg er Tøyen rikt velsignet med rekreasjonsområder og plass for fritidsaktiviteter med eksempelvis Botanisk hage og Tøyenparken.

Adkomstvei
Offentlig vei inntil tomtegrense.

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig anlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	79519925			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.09.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.01.1947	Ekspedisjons-Dokument.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.11.1940	Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.2015	Ferdigattest bad.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.12.2013	Elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.05.2014	Våtromssertifikat.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2026	Eier deltok på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	01.10.2026	
3	05.10.2026	
4	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Monrads gate 1B, 0577 OSLO**	
Dato for energimerking **05.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345502**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80581017**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **174,90**

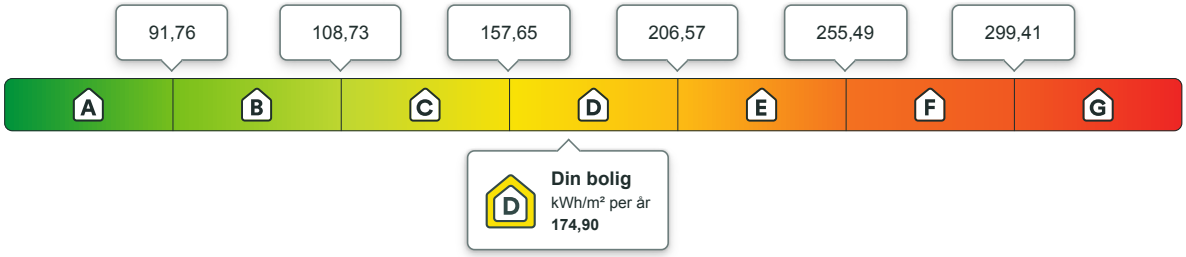
Monrads gate 1B, 0577 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 330,98	**174,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Monrads gate 1B, 0577 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Monrads gate 1B, 0577 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

H U S O R D E N

FOR A/S TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Vedtatt på generalforsamling 9. januar 1939
Endret 24. april 2001 og 19. april 2006

1. AVFALLSHÅNDTERING

Uknuselig husholdningsavfall skal henlegges i de herfor bestemte beholdere og må ikke på noen måte henkastes annetsteds. Benyttes søppelnedkast må avfall forsvarlig pakkes inn i papir. Det må enten benyttes poser eller snurres tilstrekkelig hyssing rundt søppelpakken. Lukene for søppelnedkastene i trappeoppgangene skal låses hver gang etter bruken.

2. GÅRDSPLASSER, PLENER OG TRAPPEOPPGANGER

Gårdsplasser, plener og trappeoppganger, loft og kjeller må ikke belemres med uvedkommende ting. Spesielt pålegges det ikke å hensette sykler, barnevogner, kjelker og sparkstøttninger, ski, styrestenger m.v. i trappeoppganger. Disse ting skal oppbevares i de dertil innrettede kjellerrom.
Banking av tøy, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på anvist plass i gårdsplassen av vaktmesteren.

3. VASKERIENE

Vaskeriene, rulle, samt tørkerom benyttes etter tur og renngjøres av vedkommende leier etter avbenyttelse. Leieren har å rette seg etter styrets mulige oppslag i så henseende. En går ut fra at tørkerommet kun benyttes til tørk av klær. Vaktmesteren har instruks om å fjerne tøy som henger oppe søndag og helgedager. For øvrig har leieren å rette seg etter det i hvert vaskeri oppsatte reglement for vaskeriene, med de deri angitte tider for benyttelse av vaskeri, tørke og tørkeplassen i gården.

Vaskeritider:
Vaskeriene kan benyttes på hverdager mellom kl 10.00 – 22.00 og på lørdager mellom kl 10.00 – 18.00. Vaskeriene er stengt søn- og helligdager.

Tørkerommet kan benyttes:
Hverdager (unntatt lørdager) fra kl 07.30 til 21.30 for den som har vaskedag.
På lørdag kan lufting av tøy foretas fra kl 07.30 til 15.00.

Bankeplassen kan benyttes:
Hverdager (unntatt lørdager) fra kl 08.00 til kl 15.00 og fra kl 18.30 til kl 20.00.
På lørdager bare fra kl 08.00 til kl 15.00.

Lufting av tøy på hverdager (unntatt lørdager) fra kl 15.00 til 18.30.
Barn bør ikke tas med i vaskerier og rullebod av hensyn til faren ved maskinene.

4. TRAPPEVASK
Trappevask utføres – siden 1997 – av et eksternt firma.

5. KJELLER – OG LOFTSBODENE
Kjelleren må i sommerhalvåret godt utluftes, om vinteren må vinduene ikke åpnes. Rengjøring av vinduer i kjeller – og loftsbodene påligger leieboerne. Det henstilles til de leieboerne som tenner lys i kjeller og på loft å slukke dette så lamper ikke brenner i utide.
Bart lys i kjeller – og loftsbod må ikke benyttes. Leieboerne anmodes om å være behjelpelig med å passe på at elektriske pærer ikke borttas. Det er forbudt å overlate kjeller – og loftsnøkler til barn.

6. BALKONGENE
Balkongene må ikke benyttes til banking og lufting av gulvtepper, gulvmatter, sengeklær eller tøy. Tørking av tøy i vinduer eller fra balkonger er ikke tillatt.

7. MATING AV DUER
Det må ikke legges ut mat til duer.

8. VANNKRANER
Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig og holdes gjenskrudd også i den tid vannet er avstengt (eks. perioder med avstengt varmtvann). For skade som på denne måte forårsakes plikter leieren selvfølgelig å betale erstatning.

9. LEK OG STØY
Lek og annen støy må ikke finne sted i trapper, kjeller eller loft.

10. MUSIKK
Musikkspill må i alminnelighet ikke finne sted etter kl 23.00 om aftenen. Styret gis rett til å begrense musikk – og sangundervisning dersom dette er til sjenanse for naboene.
Styret forbeholder seg rett til å fastsette andre tidsfrister innskrenkninger med hensyn til bruk av høyttaler og grammofon, hvor dette finnes påkrevd.

Ved selskaplig samvær ved særskilte anledninger må dog ikke forekomme sang, dans og sterk musikk etter kl 24.00. Selskapet må være avsluttet senest kl 01.00 med mindre det er innhentet tillatelse fra naboene til å fortsette lenger.

11. RO I LEILIGHETEN
Om natten, regnet fra kl 23.00 aften til kl 07.00 morgen, skal det være ro i bekvemligheten, så at andre leieboere ikke sjeneres. I denne tid må derfor sterk vanntapping ikke finne sted. Støy, herunder i forbindelse med oppussing, må ikke finne sted fra lørdag kl 17.00 aften til mandag kl 07.00 morgen. Tilsvarende gjelder ved bevegelige hellig - og høytidsdager.

12. BENYTTELSE AV LEILIGHETEN
Leiligheten må kun benyttes til beboelse (altså ikke uten tillatelse til forretningslokale, verksted eller lignende).

13. FORANDRINGER AV LEILIGHETEN

Leieren må ikke foreta forandringer med leilighetene eller anbringe skilt, flaggstenger, blomsterkasser, markiser, eller lignende uten styrets samtykke.
Henvendelser skjer til forretningsfører. Blomsterkassen skal ensartet i form og farge. Enhver må passe at leieboerne i etasjene under ikke sjeneres av vanndrypp fra blomsterkassene.

14. FREMLEIE

Fremleien må ikke foretas uten styrets samtykke.

15. ANTENNER

Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt.

16. KLESSBANKING OG SKOBØRSTING

Klessbanking og skobørsting i oppgangene er ikke tillatt.

17. LUFTING

Leilighetene må ikke luftes ved å holde døren oppe til trappeoppgangen. Ved utlufting om vinteren, må radiatoren under det åpne vinduet holdes stengt.

18. UTØY

Kommer det utøy (veggdyr, kakerlakker) i en leilighet, plikter vedkommende leieboer uoppholdelig å melde dette til forretningsføreren eller styret.

19. HUSDYR

Hundehold er ikke tillatt, med unntak av førerhund for blinde.

I spesielle tilfeller kan man imidlertid søke styret om tillatelse til hundehold, der det kreves dokumentasjon for hundeholdets berettigelse. Det vil i hvert enkelt tilfelle bli løpende vurdert om hundeholdet er til ulempe for andre aksjonærer eller beboere. Berørte naboer skal ha rett til å uttale seg, før styret fatter vedtak.

Det er ikke tillatt å lufte hund på boligselskapets område. Hunder skal holdes i bånd på selskapets eiendom.

20. PARKERING

Parkering av biler er selv for bileiere som bor i bygget ikke tillatt på selskapets eiendom.

21. SENTRALOPPVARMING OG TOALETTANLEGGET

Sentraloppvarming og toalettanlegget må behandles med forsiktighet, således at enhver skade på huset kan unngås. Meld fra til vaktmesteren om mangler som De selv ikke kan rette.

22. FRYSEBOKSANLEGGET

Barn må ikke overlates nøkkel til fryseboksanlegget.
(Utgår da fryseboksanlegget er nedlagt)

****

Vedtekter

Vedtekter for AS Tøyenparken Boligselskap boligaksjeselskap, org nr 921 580 029 vedtatt på konstituerende generalforsamling 9. januar 1939, endret på generalforsamling 24. april 2001, 19. april 2006 og 25. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Tøyenparken Boligselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 151 800 fordelt på 253 aksjer á kr 600,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet 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 og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen **senest 20 dager** etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, låser og nøkler til egen bolig, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal alltid søkes boligselskapet om tillatelse til bygningsmessige endringer.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av byggforsikringens egenandel.

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fellesutgiftene er inkludert sentralfyr oppvarming og varmt vann. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.

(2) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til

en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere og bosatt i selskapets eiendommer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Av styrets medlemmer utrer
vekselvis 2 og 3 annet hvert år.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. For at et vedtak skal være gyldig, må minst en tredjedel av alle styremedlemmene stemme for vedtaket.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder sammen med et styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma.

7-5 Forretningsfører og revisor
Styret har adgang til å ansette og si opp forretningsfører, som bør inneha juridisk kompetanse. Forretningsførerer og revisor kan ikke være medlemmer av styret. Revisor skal velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en ny revisor er valgt i hht aksjeloven §7-1og 7-2 (1). Styrets valg av forretningsfører godkjennes av generalforsamling.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet
er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjelovenes § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen.

11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

DNB Eiendom AS
DNB Eiendom AS, avd. Gamle Oslo - Bjørvika v/Eirik Kellari Røen
Postboks 9039 Grønland, 0133 OSLO
E-post: eirik.kellari.roen@dnbeiendom.no

Deres ref.: 323260178 . Vår ref.: 1280-1-016 Dato: 02.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Tøyenparken Boligselskap
Organisasjonsnr:	921580029
Aksjonær:	Sveen, Mari
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	016
Aksjeboenhetsnumer:	00013
Adresse:	Monrads Gate 1 B, 0577 OSLO
Aksjenummer:	43
Gnr.	229
Bnr.	84

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79519925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styregodkjenning sendes: eierskifte@toyenparken.no Dyrehold er Ikke tillatt, jfr. Husordensreglene ¤ 19 (styret kan søkes i spesielle tilfeller). Boligselskapet har egen nettside: www.toyenparken.no med mye nyttig informasjon. Garasje/parkeringsplass følger ikke med leiligheten. Gateparkering. Kun fysiske eiere. Juridiske eiere kan ikke kjøpe. Planlagt gjennomføring av utskifting vinduer/verandadørern 2024, finansieres av nytt låneopptak kr 20.850.000-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207367567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	55 952 533,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208269038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	16 633 018,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 080,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 080,95	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 208,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 364,-
Annen formue:	29 062,-
Gjeld:	309 539,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207367567
Restsaldo:	231 455,15
Kapitalkostnader:	1 386,52
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208269038
Restsaldo:	62 267,79
Kapitalkostnader:	366,30
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 293 722,94,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Øyvind Kristian Reitan Bø, e-post: kontakt@toyenparken.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1280
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Klimahuset, Botanisk hage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkallingen er utarbeidet gjennom OBOS sin årsmøtemodul. Løsningen gir ikke styret mulighet til å redigere innkomne forslag, herunder titler og tekst fra forslagsstillere. Enkelte forslag som fremstår i innkallingen kan derfor være formulert av forslagsstiller, selv om de vises i samme oppsett som styrets saker. Dette gjelder sakene 11-19.

Styret har merket egne forslag med «Styrets forslag» der dette er relevant. Det gjøres også oppmerksom på at møtet formelt er en generalforsamling, selv om løsningen benytter betegnelsen «årsmøte».

Det oppfordres til å møte opp i god tid før møtestart, da registrering av fremmøtte tar noe tid. Dette er særlig viktig i år, ettersom det er mange saker som skal behandles.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler
9. Styrets forslag: Nye husordensregler
10. Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold
11. Utbedring av radiator anlegget
12. Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger
13. Felles beredskapslager

14. Felles beredskapslager

15. Bytte leilighetsdører

16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

17. Plante hekk mot hagegata

18. Balkonger / fasade

19. Finanskostnader

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

Forslag til vedtak

Anne Sofie Molandsveen 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 protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

Forslag til vedtak

Kine S. Arnestad velges som protokollfører

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. En eier er foreslått av styret, men generalforsamlingen kan foreslå og velge flere.

Forslag til vedtak

Anna Melbø Myklebust er valgt.

Sak 5

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 6

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. 1280 AS Tøyenparken Boligselskap Årsregnskap 2025.pdf
2. energipriser og forbruk.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at samlet styrehonorar økes med 5 %, til kr 315 000. Økningen er ment å justere honoraret i tråd med den generelle kostnadsutviklingen de senere årene.

Fordeling av honoraret mellom styrets medlemmer fastsettes av styret i henhold til vanlig praksis.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-

Sak 8

Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygningene i AS Tøyenparken Boligselskap ble oppført i 1939 og 1940. Dette er solide bygg, men de er oppført etter datidens byggeskikk og tekniske standarder. Erfaringen de senere årene er at tiltak i leilighetene i økende grad berører konstruksjoner og tekniske systemer som er felles for hele bygningen. Inngrep i én leilighet kan derfor få konsekvenser for andre leiligheter og for bygningen som helhet.

Styret har over tid behandlet en rekke saker om ombygging, tekniske installasjoner og inngrep i konstruksjon. I forbindelse med disse sakene har styret flere ganger innhentet teknisk bistand og foretatt vurderinger av bygningenes konstruksjon, blant annet basert på de originale byggetegningene. Vurderingene viser blant annet at etasjeskiller i byggene er utført i betong, understøttet av bærende betongdragere, og at enkelte konstruksjoner etter dagens standarder har begrenset bæreevne. Dette innebærer at inngrep i vegger, dekker og tekniske installasjoner må vurderes nøye for å sikre at bygningens konstruksjon og funksjon ikke svekkes.

Styret har allerede hatt en relativt streng praksis i slike saker, blant annet for å beskytte felles installasjoner og redusere risikoen for skader eller ulemper for andre beboere. Det har også forekommet tilfeller hvor eiere har forsøkt å gjennomføre inngrep som kunne vært skadelige for bygningen dersom de ikke hadde blitt stanset. I enkelte tilfeller har slike tiltak blitt forsøkt gjennomført selv etter at styret har gjort oppmerksom på risikoen.

Styret mener derfor det er nødvendig å tydeliggjøre hvilke rammer som gjelder for ombygging og vedlikehold i leilighetene. Formålet med de foreslåtte bygge- og vedlikeholdsreglene er å samle og klargjøre den praksisen boligselskapet allerede har hatt, og gjøre den mer tilgjengelig og forutsigbar for aksjeeierne.

Reglene skal bidra til å ivareta bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og brannsikkerhet, og til å hindre inngrep som kan skade bygningen eller skape problemer for andre leiligheter. Samtidig legger regelverket til rette for at vedlikehold og oppgraderinger kan gjennomføres, men på en måte som er teknisk forsvarlig. Styret skulle gjerne sett at det kunne gis større fleksibilitet i enkelte saker, men hensynet til bygningens sikkerhet og langsiktige forvaltning gjør det nødvendig med klare rammer.

Arbeidet med regelverket er gjennomført med bistand fra eksterne fagmiljøer. Styret har innhentet juridisk bistand fra Advokathuset Brækhus og teknisk rådgivning fra rådgivningsfirmaet BER i utformingen av byggereglene.

Styret foreslår at bygge- og vedlikeholdsreglene vedtas av generalforsamlingen og legges ved boligselskapets vedtekter som et eget vedlegg. For å forankre dette formelt foreslår styret også enkelte justeringer i vedtektene. Forslag til vedtektsendringer fremmes som egen sak.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar **Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap** slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.

Vedlegg

3. Vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap (2).pdf

4. 2026-03-18_Vurdering vedlikeholdsregler_Tøyenparken Boligselsap_Oslo.pdf

---

Sak 9

Styrets forslag: Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i lengre tid arbeidet med en gjennomgang og oppdatering av boligselskapets husordensregler.

Dagens regler ble opprinnelig vedtatt ved stiftelsen av boligselskapet i 1939 og har senere blitt revidert i 2001 og 2006. Språk og struktur bærer fortsatt preg av den opprinnelige utformingen, og enkelte bestemmelser fremstår i dag lite tydelige eller tilpasset hvordan eiendommen brukes i dag.

Styret har også erfart at de eksisterende reglene til tider blir oppfattet som gamle eller lite oppdaterte. Det har derfor vært viktig å tydeliggjøre at husordensreglene er gjeldende regler for bruk av eiendommen, og at de skal følges av alle som oppholder seg i boligselskapet.

På denne bakgrunn har styret utarbeidet et nytt forslag til husordensregler. Arbeidet har i hovedsak bestått i å modernisere språk og struktur, tydeliggjøre bestemmelser som allerede gjelder i praksis, oppdatere enkelte punkter til dagens forhold i boligselskapet og gjøre reglene mer oversiktlige og lettere å lese.

Forslaget innebærer i hovedsak ikke en vesentlig innstramming av regelverket, men en tydeligere og mer systematisk fremstilling av regler som allerede gjelder. De nye reglene er organisert tematisk og omfatter blant annet bestemmelser om ro og orden, brann og sikkerhet, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering, vaskerier, balkonger og parkering.

Styret mener at oppdaterte og tydelige husordensregler vil bidra til et mer forutsigbart regelverk og et godt bomiljø i boligselskapet.

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.

Vedlegg

5. Nye husordensregler - Tøyenparken boligselskap 2026.pdf

Sak 10

Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har lagt frem forslag til bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap. Reglene regulerer bygningsmessige tiltak, tekniske installasjoner og vedlikehold i leilighetene, og skal bidra til at arbeid i den enkelte bolig skjer på en måte som ivaretar bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og felles verdier.

I forbindelse med arbeidet med regelverket har styret også vurdert hvordan reglene bør forankres i vedtektene. Styret foreslår derfor enkelte presiseringer i vedtektene som tydeliggjør at bygningsmessige tiltak i leilighetene skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.

Som del av dette foreslås det at bygge- og vedlikeholdsreglene tas inn som vedlegg til vedtektene.

Vedtektsendringer krever tilslutning fra minst to tredjedeler av både de avgitte stemmene og den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap:

I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:

«Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.»

I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

«Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).»

I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:

«Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene:

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap: I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning: «Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.» I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning: «Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).» I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning: «Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.» I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene: «eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

Sak 11

Utbedring av radiator anlegget

Forslag fremmet av:
Helga Østreng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mye susing og piping i radiatorene/rørene i perioder.

Styrets innstilling

Radiatoranlegget i boligselskapet er fra byggeåret i 1939. En utskifting eller større oppgradering av anlegget vil derfor være et omfattende teknisk prosjekt som krever planlegging, tekniske vurderinger og betydelige investeringer.

Styret har i flere år orientert i årsberetningene om at utskifting av radiatoranlegget er et aktuelt prosjekt i tiden fremover. Styret er nå i de innledende fasene med å se nærmere på dette.

Et slikt prosjekt må imidlertid utredes nærmere før det eventuelt kan legges frem som en egen sak for generalforsamlingen, blant annet når det gjelder tekniske løsninger, kostnader og finansiering.

Styret mener derfor at videre arbeid med saken bør håndteres gjennom styrets ordinære arbeid med vedlikeholdsplanen, og at generalforsamlingen ikke bør fatte et særskilt vedtak om dette nå.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas på nåværende tidspunkt, men styret vil komme tilbake til generalforsamlingen når et fullstendig prosjekt er utredet

Forslag til vedtak

Utbedring av radiator anlegget evt. utskifting av deler eller hele anlegget.

Sak 12

Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

Forslag fremmet av:
Tobias Refseth Fjelldal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at årsmøte tar stilling til å tillate bruk av elektrisk grill på balkonger. Dagens begrunnelse for forbud er lukt og brannfare. Begrunnelse om lukt og os vil kunne plage et fåtall, men tenker de fleste syntes det er ok. Så vidt jeg vet er det ikke noen større brannfare her enn andre steder hvor dette tillates. Det er ganske vanlig å tillate bruk av grill på balkonger, spesielt der balkonger er på utsiden av fasaden. Imøteser gjerne en debatt om dette, men mitt forslag er å tillate bruk av elektrisk grill i første omgang og ikke kull- eller gassgrill.

Styrets innstilling

Spørsmålet om grilling på balkonger har tidligere vært behandlet av generalforsamlingen og ble da ikke vedtatt. Styret foreslår også i forslaget til reviderte husordensregler at dagens praksis opprettholdes.

Balkongene i bygget fungerer også som rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig at balkongene ikke brukes til lagring av utstyr som kan være til hinder ved rømning. Grill og annet utstyr kan i praksis bidra til å begrense fremkommeligheten dersom en slik situasjon skulle oppstå.

Styret legger også vekt på at grilling på balkonger kan medføre både lukt og røyk som kan oppleves sjenerende for naboer. Samtidig er det etablert en egen grillplass i hagen som er ment å være et felles alternativ for beboerne.

Styret har forståelse for at det kan være ulike syn på dette spørsmålet. Styret mener likevel at hensynet til sikkerhet og naboer taler for at dagens praksis opprettholdes.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

Forslag til vedtak

Bruk av elektrisk grill tillates på balkonger.

Sak 13

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Eirik Leikvoll Haabet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir stadig større fokus på beredskap. 2026 er "Totalberedskapens år", og i den forbindelse burde styret undersøke muligheter for å skape et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom. Det

burde inneholde mat og vann og annet nødvendig materiell til alle beboere for en viss tidsperiode, bestemt av myndighetenes anbefalinger.

Styrets innstilling

Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd, herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

Forslag til vedtak

Styret skal opprette et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom.

Sak 14

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Thomas Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde det vært en idé å lage et felles beredskapslager? Ikke nødvendigvis alt man trenger i et slikt lager, men i hvert fall vann, ullpledd og førstehjelpsutstyr.

Styrets innstilling

Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd,

herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

Forslag til vedtak

Man kjøper inn vannbeholderen, ullpledd og førstehjelpsutstyr til hver oppgang som lagres nede i kjelleren.

Sak 15

Bytte leilighetsdører

Forslag fremmet av:
Thomas Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å bytte leilighetsdørene. Har snakket med flere og flere synes at dørene isolerer svært dårlig. Både lyd og kulde. I enkelte dører i oppgangen min kan er det store glipper i dørene hvor en ganske bred lysstripe kommer igjennom fra leiligheten

Styrets innstilling

Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: “Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak.” Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

Forslag til vedtak

Bytte dører

Sak 16

Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

Forslag fremmet av:
Helga Østreng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangsdører til leilighet slår, trekker og det er veldig lytt fra gangen.

Styrets innstilling

Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: “Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak.” Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

Forslag til vedtak

Utskifting av alle dører til leilighet eller utbedring for eksempel i form av justering av dørene og utskifting av lister eller andre tiltak som kan forbedre.

Sak 17

Plante hekk mot hagegata

Forslag fremmet av:
Thomas Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg synes det ville vært lurt å plante en granhekk mot hagegata. Det kommer mye støv og støy fra gata som hadde blitt dempet av en tykk grangekk. Det hadde også hindret innsyn og gjort at færre uønskede fikk øynene opp for Hagen vår. Jeg tenker granhekk er lurt fordi den er grønn og fyldig hele året og den sluker både lyd og støv.

Hekken kunne blitt planter på baksiden av forhøyningen, noe som ville gjort at den ikke var så synlig fra hagen

Styrets innstilling

Utforming av uteområder og beplantning er normalt en del av styrets løpende forvaltning av eiendommen og håndteres innenfor vedlikeholds- og driftsbudsjettet. Slike tiltak bør vurderes i sammenheng med helheten i uteareralene og hvordan hagen opprinnelig er utformet. Ifølge gartner vil eksisterende trær og annen vegetasjon gjøre det vanskelig for en hekk å etablere seg på denne plasseringen. En tett og jevn hekk vil derfor være usikker å få til, og vil dessuten kreve betydelige endringer i vegetasjonen som allerede står der.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas. Styret tar likevel med seg innspillet om økt skjerming mot gaten i det videre arbeidet med uteområdene.

Forslag til vedtak

Plante hekk

Sak 18

Balkonger / fasade

Forslag fremmet av:
Helene Ibsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg synes vi kan undersøke kostnader for å oppgradere balkongene og fasaden. Synes den bølgete blikken og glasset er lite pent.

Styrets innstilling

Endringer av balkonger og fasade vil innebære et omfattende prosjekt som krever tekniske vurderinger, prosjektering og betydelige investeringer. Et slikt tiltak vil også innebære endringer i byggenes fasade og vil derfor kreve søknad til Plan- og bygningsetaten.

Styret mener at en eventuell oppgradering av balkonger og fasade må vurderes som del av et større og mer helhetlig rehabiliteringsprosjekt for fasadene, hvor tekniske løsninger, kostnader og konsekvenser blir grundig utredet.

Styret vurderer samtidig at det i årene fremover er andre vedlikeholdsbehov i boligselskapet som må prioriteres før et slikt prosjekt eventuelt kan vurderes nærmere.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret tar med seg innspillet i det videre arbeidet med vedlikeholdsplanen for eiendommen.

Forslag til vedtak

Balkongene oppgraderes med nytt rekkverk.

Sak 19

Finanskostnader

Forslag fremmet av:
Leif Viktor Eugen Parkrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På faktura for felleskostnader fra boligselskapet spesifiseres ikke finanskostnader per i dag. OBOS har gitt beskjed om at dette er noe man må regne ut selv, basert på årsregnskapet. Jeg synes at det er merkelig at man ikke kan få svar på hvor mye av felleskostnadene som er renter og nedbetaling av gjeld. Dette burde være mulig å få spesifisert på faktura, slik at hver beboer kan følge med på dette.

Styrets innstilling

Boligselskapets finanskostnader fremgår av årsregnskapet. Det er boligselskapet som betjener fellesgjelden samlet, og fordelingen mellom renter og avdrag vil variere gjennom året. Denne fordelingen fastsettes derfor først i forbindelse med årsregnskapet.

Opplysninger som er relevante for skattemessig rapportering blir rapportert inn til skattemyndighetene gjennom ordinære rapporteringsrutiner. Den enkelte aksjeeier mottar dermed nødvendig informasjon gjennom de etablerte systemene.

Faktura for felleskostnader produseres av boligselskapets forretningsfører etter standard oppsett. En månedlig spesifisering av renter og avdrag vil kreve særskilte tilpasninger i faktureringsløsningen.

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Kostnader for renter og nedbetaling av fellesgjeld spesifiseres på faktura.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt saken. Etter at styret mottok innstillingen har Ingvild Ulstein sagt seg villig til å stille som ordinært styremedlem. Hun er derfor ført opp som kandidat til ordinært styremedlem i saken. Elisabeth Relander, som tidligere hadde meldt seg som kandidat, er derfor ført opp som kandidat til varamedlem.

Vedtektene regulerer ikke rekkefølgen mellom varamedlemmer. Kandidatene foreslås derfor valgt i nummerert rekkefølge, som legges til grunn dersom varamedlemmer trer inn i styret.

Det har ikke kommet inn kandidater til valgkomiteen, og disse velges derfor i møtet

Roller og kandidater

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

- Anja Birkelund Torheim
- Ingvild Tveit Ulstein

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

- 1. Odd Magnus Trondrud
- 2. Karoline Krogsæter Rønning
- 3. Elisabeth Relander

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025/2026 bestått av 5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styret har valgt en ordning som innebærer at både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøter for å få hensiktsmessig fordeling av oppgaver og jevnere arbeidsbelastning.

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og 1 styreseminar i 2025.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 20.–21. september. Formålet med samlingen var å sette av tid til bredde og fordypning i saker det sjelden er rom for i ordinære styremøter. Årets styreseminar ble blant annet brukt til arbeid med forslag til nye husordensregler, samt videre arbeid med nye bygge- og vedlikeholdsregler for boligselskapet.

Utførte vedlikeholdsarbeider i 2025

Etter et omfattende vedlikeholdsår i 2024, har 2025 i stor grad vært preget av oppfølging og etterarbeid knyttet til prosjektene som ble gjennomført året før. Styret har blant annet brukt tid på oppfølging av leveranser, reklamasjoner og andre forhold som naturlig følger etter større prosjekter.

I løpet av året startet styret også en prosess med å innhente tilbud på maling av oppgangene. Etter en samlet vurdering av økonomi, fremdrift og øvrige vedlikeholdsbehov besluttet styret å utsette oppstarten av prosjektet til 2026. Prosjektet gjennomføres første halvår 2026.

Det ble også innhentet priser på vedlikehold av inngangs- og kjellerdører. Dørene er utført i eik og krever jevnlig overflatebehandling for å opprettholde kvalitet og levetid. Oljing av dørene ble gjennomført i 2025.

Oppfølging av friskluftsventiler

I forbindelse med utskiftningen av friskluftsventiler i 2024 ble det avdekket avvik i enkelte leiligheter. Arbeidet med å rette disse ble videreført i 2025, og de fleste leilighetene fikk utbedret forholdene. Det gjenstår fortsatt noen få hvor arbeidet ikke ble gjennomført, hovedsakelig fordi eier ikke var til stede til avtalt tidspunkt eller fordi det ble avdekket større avvik.

Arbeidet ble organisert av boligselskapet, med bistand fra Polygon, for å gjøre det enklere for eiere å få rettet avvikene på en koordinert måte. De som fikk utført arbeid i denne runden er etterfakturert, og sakene anses som lukket.

Styret vil understreke at friskluftsventiler ikke skal bygges inn eller tildekkes. Ventilene sørger for nødvendig tilluft til leilighetene, og er en forutsetning for at det mekaniske avtrekket skal fungere som forutsatt. For de få leilighetene hvor avvik fortsatt ikke er rettet, vil styret følge opp med krav om utbedring for eiers egen regning.

Planlagt vedlikehold i 2026: maling av oppganger

Styret startet i 2025 arbeidet med å innhente tilbud på maling av oppgangene. Oppgangene ble sist malt i etterkant av baderomsrehabiliteringen i 2012/2013, og det er nå behov for en generell oppfriskning av overflatene.

Arbeidene omfatter maling av vegger og himlinger i oppgangene, samt vedlikehold av enkelte bygningsdetaljer som rekkverk, håndløpere og karmer rundt leilighetsdører. Trapperomsvinduene ble skiftet i forbindelse med vindusprosjektet i 2024 og inngår derfor ikke i arbeidet.

Styret har benyttet HRP ved prosjektleder Heidi Hybbestad til å bistå med utarbeidelse av konkurransegrunnlag, innhenting av tilbud og oppfølging av prosjektet.

Etter en samlet vurdering av tilbudene valgte styret Malerhuset som leverandør av arbeidene. Oppstart av prosjektet ble besluttet utsatt til 2026, og arbeidene forventes ferdigstilt i løpet av våren 2026.

Digital reservasjon i vaskeriene

Styret gjennomførte mot slutten av året et prøveprosjekt med digital reservasjon i ett av vaskeriene. Dette var en oppfølging av et forslag som ble fremmet på generalforsamlingen. I prøveperioden ble den manuelle reservasjonstavlen erstattet med digital reservasjon, for å se hvordan ordningen fungerte i praksis. Erfaringene fra prøveprosjektet var gode, og styret besluttet derfor å innføre digital reservasjon i alle vaskerier fra og med 2026. Løsningen er en funksjon i Vibbo og medfører ingen kostnader for boligselskapet.

Vaktmestertjenester og trappevask

2025 har vært det første fulle driftsåret med Karlsen Vaktmestertjeneste AS som leverandør av både vaktmestertjenester og trappevask i boligselskapet. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2025 etter at styret gjennomførte en anbudsrunde i 2024.

Styret har gjennom året hatt et godt samarbeid med leverandøren og opplever at oppfølgingen fungerer godt. Henvendelser og avvik blir i stor grad fulgt opp raskt, og kvaliteten på arbeidet har vært stabil.

Den nye avtalen har også bidratt til at oppfølgingen av fellesarealer, uteområder og tekniske forhold i bygget fungerer mer effektivt. Dette har gitt styret en merkbar avlastning i det løpende arbeidet.

Hagetjenester / gartnertjenester

Boligselskapet har avtale med Hageform AS, som står for drift og skjøtsel av hageanlegget. Styret er fortsatt svært fornøyd med arbeidet som utføres og opplever god oppfølging gjennom sesongen.

Sesongen 2025 ble oppsummert i en felles befaring i oktober. Tilbakemeldingene fra beboere har gjennomgående vært gode, og hageanlegget fremstår i god stand.

Rehabilitering av astilbebedet var sesongens prioriterte oppgradering. Arbeidet ble gjennomført, men det viste seg i etterkant at plantene hadde en avvikende farge. Gartner følger dette opp mot leverandøren med tanke på mulig reklamasjon.

I løpet av sesongen ble det også gjennomført enkelte mindre tiltak og oppgraderinger i hagen. Blant annet ble to små epletrær i frukthagen fjernet etter at veksten hadde stoppet, og det ble plantet en ny japansk lønn på festplassen som erstatning for et tre som tidligere hadde dødd. Stubben etter prydepletreet som ble felt tidligere er også blitt frest bort.

Som oppfølging av tilstandsrapporten for de store trærne i hagen ble det i 2025 felt et bjørketre som var anbefalt fjernet. I tillegg er enkelte busker og hekker blitt beskåret og ryddet opp i for å bedre lysforhold og struktur i beplantningen.

Styret har sammen med gartner også diskutert tiltak for videre utvikling av hageanlegget i 2026, blant annet et mer permanent vanningssystem for deler av anlegget.

Styret ønsker også å etablere en hagegruppe i boligselskapet. Styremedlemmet som har hatt ansvar for oppfølging av hageanlegget i styret går nå ut av styret, men har ønsket å bidra videre med arbeidet i hagen. Styret oppfordrer derfor beboere med interesse for hage og uteområder til å melde sin interesse dersom de ønsker å bidra i en slik gruppe.

Utleie av næringslokaler

Selskapet har to utleielokaler i Monrads gate 1A. Ett restaurantlokale og ett kontorlokale.

Pillefyken AS leier restaurantlokalene, og avtalen løper frem til 2029. Styret er godt fornøyd med leietaker, og betrakter dette som et godt tilskudd til nabolaget.

Kontorlokalene leies ut til interiørarkitekt Cecilie Claussen som har pusset opp lokalet og benytter dette til kontor og showroom for sin virksomhet som interiørdesigner. Claussen overtok lokalet 1. februar 2023. Leieavtalen løper frem til februar 2027.

Nøkkelbrikker, dører og sikkerhet

Styret overtok i 2024 produksjonen av nøkkelbrikker til boligselskapets adgangssystem. Ordningen har fungert godt i løpet av 2025 og har gitt bedre kontroll med utlevering av brikker samt kortere ventetid for eiere som trenger nye.

I løpet av 2025 har styret også fulgt opp service og vedlikehold av dører og låssystemer. Den tidligere leverandøren Certego har over tid hatt mangelfull oppfølging av vedlikeholdsavtalen, og styret valgte derfor å benytte firmaet Lås1 etter anbefaling fra vaktmester. I november ble det gjennomført service på samtlige inngangsdører, hvor enkelte avvik ble rettet og dørpumper justert.

Det er fortsatt enkelte utfordringer knyttet til noen av de eldre elektroniske låsene, blant annet at batteriene i enkelte tilfeller kan løsne. Styret har også mottatt flere meldinger om dører som ikke lukker seg ordentlig. Dette kan skyldes behov for justering, temperaturforskjeller i vinterhalvåret eller at grus og småstein ligger i dørkarmen.

Feil på dører eller låser må meldes til vaktmester så snart de oppdages, slik at de kan følges opp.

Vektertjeneste

Boligselskapet har avtale med vaktselskapet Integra Sikkerhet (tidligere Protegit), som utfører jevnlige kontroller av både uteområder og fellesarealer. Vekterne er innom daglig, og hele området skal være dekket i løpet av én uke.

Under sine runder rapporterer vekterne eventuelle avvik, uønsket aktivitet og hensatt avfall i fellesarealene. De viser bort uvedkommende og følger opp observasjoner som kan være relevante for sikkerhet og trivsel i boligselskapet.

Eiere og beboere kan også kontakte vektertjenesten direkte ved behov, for eksempel ved bråk, uro eller uvedkommende på området. Kontaktinformasjon finnes på Vibbo.

Sosialt

Tradisjonen tro ble den årlige sommerfesten arrangert i august. Arrangementet var godt besøkt og bidro til en hyggelig møteplass for beboere i boligselskapet. Styret vil rette en takk til alle som bidro med kaker, quiz og godt humør.

Styret har også i løpet av året markert både 17. mai og julegrantenningen i desember, som begge er blitt fine tradisjoner i boligselskapet.

Styret ser at slike arrangementer er viktige for trivsel og naboskap i et stort boligselskap, og ønsker derfor å legge til rette for flere sosiale aktiviteter fremover. I den forbindelse vil styret foreslå å opprette en egen sosialkomité bestående av beboere som ønsker å bidra til å arrangere ulike sosiale tiltak i løpet av året.

Beboere som har interesse for dette arbeidet oppfordres til å melde sin interesse til styret.

Avfallshåndtering og fellesarealer

Vaktmester gjennomfører jevnlig opprydding i fellesarealer og rundt avfallsområdene. Styret registrerer likevel fortsatt at gjenstander plasseres i oppganger, kjellerganger og andre fellesområder. Slike områder skal holdes frie, blant annet av hensyn til brannsikkerhet, og gjenstander kan derfor bli fjernet uten varsel.

Fjerning av hensatte gjenstander medfører ekstra kostnader for boligselskapet, og styret bruker også betydelige ressurser på å forsøke å spore opp hvem gjenstandene tilhører. Dersom eier kan identifiseres, vil kostnadene bli belastet den enkelte.

Styret opplever også at enkelte avfallsdunker fylles helt opp selv om det finnes ledig kapasitet i andre dunker i samme område. Det er derfor viktig at dunker med ledig kapasitet benyttes. På samme måte må oppussingsavfall og annet spesialavfall leveres til kommunens avfallsstasjoner, som ligger i kort gangavstand fra boligselskapet. Når dette ikke gjøres, påføres fellesskapet unødvendige kostnader.

Vibbo

All informasjon om boligselskapet publiseres på Vibbo. Her finnes blant annet informasjon om regler, praktiske forhold i boligselskapet og kontaktinformasjon til styret og leverandører.

Styret ber om at henvendelser til styret sendes via meldingsfunksjonen på Vibbo. Dette gjør det enklere å holde oversikt over saker og finne tilbake til tidligere kommunikasjon.

Styret opplever fortsatt at en del spørsmål gjelder informasjon som allerede ligger tilgjengelig på Vibbo. Det oppfordres derfor til å søke etter informasjon der før man kontakter styret.

Ulovlig bruksoverlating (fremleie)

Styret avdekker fortsatt tilfeller av ulovlig bruksoverlating i boligselskapet. Dette er forhold som krever oppfølging fra styret og som i stor grad kunne vært unngått dersom reglene ble fulgt.

Å leie ut leiligheten uten tillatelse fra styret er i strid med lovverket. Den enkelte aksjeeier har selv ansvar for å sette seg inn i reglene før boligen eventuelt leies ut.

Styret har også en plikt til å følge opp slike forhold når de avdekkes. Ulovlig bruksoverlating kan få alvorlige konsekvenser for den enkelte aksjeeier, og styret vil derfor følge opp saker der det er grunn til å tro at reglene ikke er fulgt.

Styret oppfordrer også eiere og beboere til å melde fra dersom de har mistanke om ulovlig utleie. Slik informasjon behandles konfidensielt og kan være nødvendig for at styret skal kunne ivareta sitt ansvar.

Flytting av kjøkken og bygningsmessige endringer

Styret har også i 2025 måttet følge opp saker knyttet til flytting av kjøkken og andre bygningsmessige endringer som er gjennomført uten nødvendig godkjenning fra styret. I én sak har boligselskapet vært involvert i behandling i forliksrådet.

Styret vil understreke at bygningsmessige endringer i leilighetene alltid skal godkjennes av styret på forhånd. Dette gjelder særlig inngrep i vegger og konstruksjoner. I boligselskapets bygninger inneholder mange av veggene bærende elementer og armering, og inngrep kan få konsekvenser for byggets sikkerhet.

Styret fremmer på denne generalforsamlingen en egen sak om bygge- og vedlikeholdsregler for boligselskapet. Formålet er blant annet å tydeliggjøre hvilke arbeider som krever godkjenning fra styret, og hvilke krav som stilles til dokumentasjon og gjennomføring.

Styret minner om at det alltid er bedre å ta kontakt og søke godkjenning i forkant enn å risikere kostbare og omfattende tilbakeføringer i etterkant.

Hundehold

Boligselskapet har et generelt forbud mot hundehold, med mindre det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Forbudet er opprettholdt av generalforsamlingen ved flere anledninger og gjelder fortsatt.

Tillatelse gis kun unntaksvis og krever særskilte grunner, for eksempel førerhund eller andre dokumenterte behov.

Styret ber om at eiere og beboere gir beskjed dersom de blir kjent med hundehold i boligselskapet som ikke fremstår som godkjent av styret. Tillatelse til hundehold gis kun unntaksvis.

Forbudet mot hundehold er vedtatt av generalforsamlingen og har vært praktisert over lang tid. Styret følger derfor opp slike saker for å sikre at reglene etterleves likt for alle, blant annet av hensyn til aksjeeiere som har valgt å bo i boligselskapet nettopp fordi hundehold ikke er tillatt.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Helse, miljø og sikkerhet er en viktig del av styrets ansvar. Boligselskapet benytter OBOS sin HMS-løsning for å følge opp kravene i internkontrollforskriften. Det er utarbeidet et årshjul som beskriver faste oppgaver, frister og kontrollintervaller.

Flere av de praktiske oppgavene utføres av vaktmester, mens enkelte kontroller gjennomføres av eksterne leverandører. Norsk Brannvern bistår blant annet med årlige kontroller av brannvernutstyr i både fellesarealer og leiligheter.

Styret følger opp blant annet:

- ventilasjonsanlegg og filterbytte
- varmepumper, varmesirkulasjon og radiatoranlegg
- vannfiltre ved hovedinntak
- HMS-runder i fellesarealer
- kontroll av brannvernutstyr og elektriske anlegg i fellesarealer
- service på dører og adgangssystem
- inspeksjon av tak og utvendige bygningsdeler
- oppfølging av skader og avvik

Aksjeeiere har samtidig ansvar for HMS i egen bolig. Dette innebærer blant annet å sørge for at røykvarslere og brannslukningsutstyr fungerer, holde rømningsveier frie, kontrollere elektriske anlegg og sørge for at oppussingsarbeider utføres på forskriftsmessig måte.

Feil og mangler som oppdages i fellesanlegg eller bygningsmessige forhold skal meldes til styret eller vaktmester.

Dersom skader oppstår som følge av manglende vedlikehold eller feil bruk, kan aksjeeier bli holdt økonomisk ansvarlig. Dette gjelder også dersom boligselskapets forsikring benyttes og egenandelen videreføres til ansvarlig part.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 betalt avdrag med kr 1.054.209,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6.720.995,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921580029, KLIENTNR. 1280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 927 062	14 076 332	15 033 000	14 907 000
Andre inntekter	3	4 540 022	2 813	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 467 084**	**14 079 145**	**15 033 000**	**14 907 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 641	-44 415	-42 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-315 000	-315 000	-350 000
Avskrivninger	13,15	-146 597	-120 335	0	0
Revisjonshonorar	6	-42 976	-28 125	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-402 988	-394 505	-408 000	-426 360
Konsulenthonorar		-549 490	-65 379	-170 000	-170 000
Drift og vedlikehold	7	-2 139 393	-19 667 172	-1 888 000	-2 394 240
Forsikringer		-909 900	-775 858	-852 000	-954 240
Kommunale avgifter	8	-1 829 844	-1 593 688	-1 782 500	-1 872 643
Energi/fyring	9	-3 091 829	-3 347 146	-3 650 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-536 114	-500 916	-572 000	-589 160
Andre driftskostnader	10	-1 659 525	-1 657 340	-1 566 000	-1 579 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 708 297**	**-28 509 879**	**-11 276 500**	**-11 416 923**
DRIFTSRESULTAT		**7 758 787**	**-14 430 734**	**3 756 500**	**3 490 077**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	284 716	284 243	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-4 116 614	-3 726 791	-4 239 000	-4 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 831 898**	**-3 442 548**	**-4 179 000**	**-4 179 000**
ÅRSRESULTAT		**3 926 889**	**-17 873 282**	**-422 500**	**-688 923**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-17 873 282		
Reduksjon udekket tap:		3 926 889	0		

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921580029, KLIENTNR. 1280

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 440 445	2 465 096
Leiligheter/lokaler	14	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	15	146 654	268 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 662 849**	**3 809 446**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 846	57 847
Forskuddsbetalte kostnader		8 945	9 577
Andre kortsiktige fordringer		0	98 772
Driftskonto OBOS-banken		1 265 475	182 726
Sparekonto OBOS-banken		6 237 101	7 442 724
SUM OMLØPSMIDLER		**7 521 367**	**7 791 646**
SUM EIENDELER		**11 184 216**	**11 601 092**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	148 200	148 200
Udekket tap	17	-65 444 500	-69 371 389
SUM EGENKAPITAL		**-65 296 300**	**-69 223 189**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 386 603	74 437 812
Annen langsiktig gjeld	19	2 293 541	2 293 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**75 680 144**	**76 731 353**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		321 177	268 973
Leverandørgjeld		457 963	3 800 648
Påløpte renter		21 232	23 307
SUM KORTSIKTIG GJELD		**800 372**	**4 092 928**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 184 216**	**11 601 092**
Pantstillelse	20	84 944 760	84 944 760
Garantiansvar		0	0

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Felleskostnader	14 455 325
Forretningslokale	470 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 927 062**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 550
Enova tilskudd, del som overskyter prosjektkostnader 2025	4 535 472
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 540 022**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Kjøregodtgjørelse	-291
Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 641**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 708

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-42 976
SUM REVISJONSHONORAR	**-42 976**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-119 730
Hovedentreprenør I, DVS Entreprenør AS	-16 328
Tilskudd, Enova	136 058
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-469 759
Drift/vedlikehold VVS	-300 553
Drift/vedlikehold elektro	-124 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-439 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 546
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-55 275
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-592 285
Egenandel forsikring	-58 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 139 393**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 024
Vann- og avløpsgebyr	-1 360 756
Renovasjonsgebyr	-456 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 829 844**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-418 174
Fjernvarme	-2 673 655
SUM ENERGI / FYRING	**-3 091 829**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 300
Container	-36 158
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 690
Håndverktøy	-2 667
Annet driftsmateriale	-3 093
Lyspærer og sikringer	-27 237
Vaktmestertjenester	-451 935
Vakthold	-193 212
Renhold ved firmaer	-364 053
Snørydding	-347 732
Andre driftskostnader	-60 041
Trykksaker	-576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-27 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 708
Andre kontorkostnader	-15 484
Porto	-200
Bilgodtgjørelse	-1 261
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-173
Bankgebyr	-6 005
Øreavrunding	-295
Velferdskostnader	-66 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 659 525**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	83 048
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 421
Renter av sparekonto i OBOS-banken	194 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 196
Andre renteinntekter	2 674
SUM FINANSINNTEKTER	**284 716**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 173 555
Pantegjeldsrenter	-942 108
Renter på leverandørgjeld	-951
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 116 614**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 124 415
Utbedring tak 1985	1 000 000
Bygninger avskrevet tidligere år	-4 659 319
Bygninger avskrevet i 2025	-24 651
SUM BYGNINGER	**2 440 445**

NOTE 14
LEILIGHETER

Lokaler	1 075 750
SUM LEILIGHETER	**1 075 750**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2024	67 588	
Avskrevet tidligere år	-3 755	
Avskrevet i år	-22 529	
		41 304
Grill		
Tilgang 2023	51 383	
Avskrevet tidligere	-17 128	
Avskrevet i år	-10 276	
		23 978
Kontormøbler		
Tilgang 2023	33 500	
Avskrevet tidligere	-20 472	
Avskrevet i år	-11 167	
		1 861
Søppelanlegg		
Tilgang 2010	698 811	
Avskrevet tidligere	-698 810	
		1
TV + feste		
Tilgang 2023	16 773	
Avskrevet tidligere	-10 716	
Avskrevet i år	-5 590	
		466
Tørketrommel		
Tilgang 2024	64 894	
Avskrevet tidligere	-13 520	
Avskrevet i år	-21 258	
		30 115
Uteanlegg		
Tilgang 2011	1 567 398	
Avskrevet tidligere	-1 567 397	
		1
Vaskemaskin nr. 1		
Tilgang 2023	79 085	
Avskrevet tidligere	-28 559	
Avskrevet i år	-26 361	
		24 165

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2024	74 289	
Avskrevet tidligere	-24 763	
Avskrevet i år	-24 763	
		24 763
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**146 654**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-146 597**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 151 800, fordelt på 253 aksjer à kr 600	151 800
Egne aksjer: 6 stk à kr 600	-3 600
SUM AKSJEKAPITAL	**148 200**

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2013	-16 924 828	
Nye opptak i 2014 og 2015	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 487 016	
Nedbetalt i år	856 626	
		-56 581 186
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	194 583	
		-16 805 417
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-73 386 603**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 293 541
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 293 541**

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

Pantelån	73 386 603
TOTALT	**73 386 603**

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

Bygninger	2 440 445
TOTALT	**2 440 445**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for AS Tøyenparken Boligselskap som viser et overskudd på NOK 3 926 889. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av boligselskapet 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.

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.03.2026

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

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

Sarpsborg, 26. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

Energipriser og forbruk

Energikostnader utgjør en betydelig del av boligselskapets driftsutgifter, og utviklingen i energipriser og energiforbruk følges derfor nøye.

Utskiftningen av vinduer og balkongdører ble gjennomført i løpet av 2024. Året 2025 er derfor det første hele året hvor alle leilighetene har hatt nye vinduer gjennom en komplett fyringssesong. I forbindelse med prosjektet ble det beregnet en forventet energibesparelse på rundt 20 %.

Sammenlignet med 2023, som var siste hele året før tiltaket, er fjernvarmeforbruket i 2025 redusert fra 2 524 460 kWh til 2 137 460 kWh. Dette tilsvarer en nedgang på om lag 15 %.

Tallene må samtidig ses i lys av at energiforbruket varierer fra år til år som følge av værforhold. Temperaturdataene viser blant annet en kaldere periode mot slutten av fyringssesongen i 2025. I vintermånedene ligger derfor forbruket enkelte steder noe høyere enn i 2023. Samtidig er sommerforbruket i de to årene svært likt, noe som er forventet siden fjernvarme da i hovedsak går til oppvarming av tappevann og i mindre grad romoppvarming.

I siste halvår av 2025 ble også den statlige ordningen med såkalt *Norgespris* innført. Ordningen gjelder både strøm og fjernvarme, og påvirker dermed deler av boligselskapets energikostnader. Dette gjør at utviklingen i kostnader ikke nødvendigvis følger utviklingen i energiforbruket direkte.

Totalt energiforbruk og kostnader:

Årstall	Energiutgifter (totalt i kr)	Fjernvarmeforbruk (kWh)	Strømforbruk (kWh)
2020	1 879 248,-	2 194 010 kWt	311 829 kWt
2021	4 024 857,- (+114%)	2 475 830 kWt (+13%)	331 440 kWt (+6%)
2022	3 857 306,- (-4%)	2 138 410 kWt (-14%)	298 690 kWt (-10%)
2023	3 786 105,- (-2%)	2 524 460 kWt (+18%)	270 523 kWt (-9%)
2024	3 347 146,- (-12%)	2 336 200 kWt (-7%)	303 256 kWt (+12%)
2025	3 091 829,- (-8%)	2 137 460 kWt (-9%)	290 397 kWt (-4%)

Strømforbruket omfatter kun strøm til fellesarealer, ventilasjonsanlegg, vaskerier, uteområde og søppelskur. Strømforbruk i den enkelte leilighet inngår ikke i disse tallene.

Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap

Bygningsmessige og tekniske tiltak i leiligheter

Innledning

AS Tøyenparken Boligselskap består av leiligheter som inngår i en felles bygningsmasse med felles konstruksjoner og tekniske installasjoner. Vedlikehold og oppgradering av den enkelte leilighet er naturlig og ønskelig, men må skje på en måte som ivaretar bygningens konstruksjon, brannsikkerhet og tekniske systemer.

Endringer eller mangelfullt vedlikehold i én leilighet kan få konsekvenser for øvrige leiligheter og for bygningen som helhet. Formålet med disse vedlikeholdsreglene er å sikre forsvarlig forvaltning av bygningsmassen, likebehandling av aksjeeiere og vern av felles verdier.

Reglene fastsetter hvilke tiltak som er tillatt, hvilke tiltak som krever godkjenning, og hvilke tiltak som ikke kan gjennomføres. De skal bidra til forutsigbarhet ved oppussing og tekniske inngrep i leilighetene.

Dette dokumentet regulerer kun bygningsmessige og tekniske forhold knyttet til leilighetene. Forholdet mellom aksjeeierne, bruk av bolig og øvrige forhold reguleres av vedtektene og husordensreglene.

Kapittel 1: Introduksjon og ansvarsforhold

Formål og virkeområde

Disse vedlikeholdsreglene fastsetter bindende bestemmelser om bygningsmessig vedlikehold, tekniske installasjoner og fysiske endringer i leiligheter i AS Tøyenparken Boligselskap.

Reglene gjelder for alle aksjeeiere og for enhver som utfører arbeid i leiligheten på vegne av aksjeeier. Reglene skal følge leiligheten ved salg.

1.1 Vedlikeholdsreglene regulerer:

Vedlikeholdsreglene regulerer blant annet ansvarsfordelingen mellom aksjeeier og boligselskapet, hvilke tiltak som er søknadspliktige, hvilke tiltak som ikke er tillatt, plikter knyttet til teknisk vedlikehold av leiligheten samt konsekvenser ved brudd på regelverket.

Reglene kommer i tillegg til boligselskapets vedtekter og husordensregler, og skal forstås i sammenheng med disse. Dersom det oppstår motstrid mellom vedtektene og vedlikeholdsreglene, går vedtektene foran. Ved tolkningen av vedtektenes bestemmelser om ombyggingsarbeider, skal bestemmelsene nedenfor være retningsgivende.

1.2 Rettslig grunnlag

AS Tøyenparken Boligselskap er organisert som boligaksjeselskap. Aksjeeier har bruksrett til én bestemt leilighet og plikter å overholde selskapets vedtekter, vedlikeholdsregler og beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Vedlikeholdsplikten og bruken av boligen reguleres av vedtektene og av de bestemmelser i borettslagsloven kapittel 5 som gjelder tilsvarende. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder for søknadspliktige og meldepliktige tiltak etter offentlig regelverk.

1.3 Ansvar og partsforhold

Overfor boligselskapet er det alltid aksjeeier som er ansvarlig for at vedtekter, vedlikeholdsregler og husordensregler overholdes.

Dersom boligen overlates til andre, herunder leietaker, samboer, familiemedlem eller annen bruker, fritar dette ikke aksjeeier for ansvar. Brudd begått av beboer eller annen bruker anses som brudd begått av aksjeeier.

Boligselskapet forholder seg i alle saker om vedlikehold, endringer og eventuelle reaksjoner til aksjeeier.

1.4 Konsekvenser ved brudd

Brudd på vedlikeholdsreglene kan medføre pålegg om stans av arbeid, krav om retting eller tilbakeføring, samt økonomisk ansvar for tap og skader som følge av bruddet.

Aksjeeier kan holdes ansvarlig for kostnader til utredning, teknisk vurdering, kontroll og nødvendige tiltak dersom forholdet gjelder tiltak initiert av aksjeeier.

Alvorlige eller gjentatte brudd kan få betydning for eierforholdet i samsvar med vedtektene og gjeldende lovgivning.

1.5 Forholdet til løpende informasjon

Dette dokumentet inneholder bindende regler. Praktisk informasjon, veiledning og løpende oppdateringer publiseres på boligselskapets hjemmesider.

1.6 Tidligere praksis og vurdering av eldre tiltak

Disse vedlikeholdsreglene gjelder fra det tidspunkt de er vedtatt og kodifiserer tidligere tekniske retningslinjer og presiseringer/praksis fra styret.

Dersom et tiltak på utførelsestidspunktet var i strid med vedtekter, styrevedtak eller gjeldende regelverk, kan boligselskapet kreve retting eller tilbakeføring.

Aksjeeier har dokumentasjonsplikt for når og hvordan tiltak er utført, herunder at nødvendige godkjenninger forelå. Manglende dokumentasjon kan bli lagt til grunn ved vurderingen.

Endringer i praksis eller senere regelendringer gir ikke i seg selv rett til å gjennomføre eller opprettholde tilsvarende tiltak.

1.7 Synlighet og passivitet

At et tiltak er synlig i boligannonse, takstrapport, ved befaring eller på annen måte er kjent for boligselskapet, innebærer ikke at tiltaket er godkjent.

Manglende reaksjon fra styret, herunder ved eierskifte, befaring eller tidligere saksbehandling, kan ikke anses som godkjenning av søknadspliktige tiltak.

Godkjenning må kunne dokumenteres skriftlig. Det er aksjeeiers ansvar å dokumentere at tiltak er godkjent i samsvar med vedlikeholdsreglene.

1.8 Kostnader til utredning, kontroll og teknisk vurdering

Aksjeeier har ansvar for å innhente og bekoste nødvendig dokumentasjon og fagkyndige vurderinger i forbindelse med søknadspliktige tiltak. Dette gjelder også tiltak som etter reglene ikke er tillatt.

Dersom styret finner det nødvendig å innhente ekstern faglig bistand for å vurdere et tiltak som gjelder forhold aksjeeierens bolig, kan kostnadene belastes aksjeeier. Dette omfatter blant annet statiske beregninger, tekniske konsekvensanalyser, uavhengige faglige vurderinger, juridisk bistand og kontroll eller inspeksjon.

Det samme gjelder dersom ekstern bistand er nødvendig som følge av tiltak gjennomført uten nødvendig godkjenning, mangelfull dokumentasjon eller mistanke om brudd på reglene.

Ved tiltak som berører felles konstruksjoner, brannskiller eller teknisk infrastruktur kan styret stille vilkår om uavhengig kontroll for aksjeeiers regning.

Kostnadsansvaret gjelder uavhengig av om søknaden senere innvilges eller avslås, dersom behovet for ekstern vurdering skyldes tiltakets art, kompleksitet eller mangelfull dokumentasjon.

1.9 Valg av leverandør ved arbeid på fellesanlegg

Arbeid som berører felles rørstammer, varmeanlegg, ventilasjon, bærende konstruksjoner, brannskiller eller annen teknisk infrastruktur som inngår i boligselskapets fellesanlegg, kan kun utføres etter godkjenning fra styret.

Styret kan stille vilkår om at arbeidet skal utføres av kvalifisert foretak anvist eller godkjent av styret.

Der boligselskapet har inngått service- eller rammeavtale for tekniske installasjoner, kan styret kreve at arbeid utføres av leverandør som ivaretar samordning med eksisterende anlegg og avtaler.

1.10 Felles tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner som ventilasjon, rørføringer, varmeanlegg og brannskiller er prosjektert og dimensjonert som felles systemer for hele bygningen eller den enkelte oppgang.

Aksjeeier kan ikke foreta endringer, tildekking eller inngrep som svekker systemenes funksjon eller endrer deres forutsetninger.

Tiltak som medfører redusert lufttilførsel, endrede trykkforhold, redusert avtrekk, endret sirkulasjon eller annen påvirkning av felles system, kan kreves rettet eller tilbakeført dersom det påvirker funksjon eller medfører ulempe for andre leiligheter.

1.11 Søknadsplikt og saksbehandling

Tiltak som kan påvirke bærende konstruksjoner, brannskiller, felles tekniske installasjoner, ventilasjon, rørføringer, varmeanlegg, elektrisk kapasitet eller bygningens ytre uttrykk, er søknadspliktige overfor styret.

Søknad skal sendes skriftlig før arbeid bestilles eller igangsettes.

Søknaden skal inneholde tilstrekkelig dokumentasjon til at styret kan foreta en forsvarlig vurdering. Dette kan blant annet omfatte:

- beskrivelse av tiltaket
- tegninger eller skisser
- redegjørelse for tekniske løsninger
- erklæring fra kvalifisert foretak
- dokumentert vurdering fra rådgivende ingeniør der det kreves

Styret kan kreve ytterligere dokumentasjon dersom det anses nødvendig.

Offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven erstatter ikke kravet om godkjenning fra styret.

Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger. Muntlig uttalelse, dialog eller uformell tilbakemelding fra styremedlem anses ikke som godkjenning.

Godkjenning kan gis med vilkår. Slike vilkår er bindende for aksjeeier.

1.12 Søknadsbehandling og planlegging

Styret behandler søknader på ordinære styremøter. Aksjeeier må påregne nødvendig saksbehandlingstid og planlegge tiltak i god tid.

Bestilling av håndverker, inngåelse av avtale eller planlagt innflytting gir ikke krav på fremskyndet behandling.

1.13 Forutsetninger for godkjenning

Godkjenning gjelder kun det tiltaket som er beskrevet i søknaden og den dokumentasjon som er fremlagt.

Dersom tiltakets omfang endres eller det underveis avdekkes forhold som ikke var opplyst, skal arbeidet stanses og ny vurdering innhentes.

Godkjenning gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger kan trekkes tilbake.

1.14 Arbeid uten godkjenning

Tiltak som er søknadspliktige kan ikke gjennomføres uten skriftlig godkjenning.

At søknad trekkes, avslås eller ikke ferdigbehandles, gir ikke rett til å gjennomføre tiltaket.

Arbeid som igangsettes uten nødvendig godkjenning anses som brudd og kan medføre pålegg om stans, retting eller tilbakeføring samt økonomisk ansvar.

1.15 Manglende svar og dokumentasjonsplikt ved eierskifte

Manglende svar fra styret anses ikke som godkjenning. Arbeid kan ikke anses godkjent uten skriftlig tillatelse.

Aksjeeier har ansvar for å dokumentere at søknadspliktige tiltak er godkjent og utført i samsvar med tillatelsen. Dokumentasjon skal foreligge ved salg.

Ansvar for ulovlige eller ikke godkjente tiltak knyttet til leiligheten følger leiligheten og kan kreves rettet eller tilbakeført uavhengig av eierskifte, i samsvar med gjeldende rett.

Kapittel 2 – Bærende konstruksjoner

2.1 Generelle konstruksjonsmessige forutsetninger

Bygningen inneholder bæresystemer, herunder betongdragere, søyler og andre konstruksjonsdeler integrert i vegger og etasjeskiller. Slike elementer er ikke nødvendigvis synlige, og vegger som fremstår som lettvegger kan inneholde bærende komponenter.

Inngrep i vegger, etasjeskille eller øvrige konstruksjoner kan påvirke bygningens bæreevne og stabilitet. Tiltak som berører vegger eller etasjeskiller anses som konstruksjonsmessige inngrep og er søknadspliktige etter kapittel 1.

Styret kan kreve dokumentert vurdering fra rådgivende ingeniør bygg (RIB) før godkjenning gis. Vurderingen skal bekostes av aksjeeier.

2.2 Skade på armering og bærende konstruksjoner

Betongkonstruksjoner inneholder armering som er avgjørende for bæreevne og sikkerhet.

Boring, kapping, fresing eller annen bearbeiding som kan skade armering eller redusere bæreevne, er ikke tillatt.

Dersom det oppstår tvil om et tiltak kan påvirke armering eller konstruksjon, skal arbeid ikke igangsettes før forholdet er avklart og eventuelt godkjent av styret.

2.3 Forbud mot økt permanent last på etasjeskille

Bygningens etasjeskiller er dimensjonert etter tidligere standard og har begrenset bærekapasitet.

Tiltak som medfører vesentlig økning av permanent last er ikke tillatt.

Flytende gulvavretning, påstøp, oppbygging med tung masse eller tilsvarende konstruksjoner som øker dekkets permanente belastning, er forbudt. Det gis ikke dispensasjon fra dette forbudet.

2.4 Gjennomføringer og brannskiller

Etasjeskiller, vegger og tekniske sjakter utgjør brann- og lydskiller mellom leiligheter og fellesarealer.

Hulltaking, etablering av nye gjennomføringer eller endring av eksisterende gjennomføringer i etasjeskiller, vegger eller sjakter er søknadspliktig.

Gjennomføringer skal utføres slik at brann- og lydskiller opprettholdes i samsvar med gjeldende krav. Mangelfull branntetting eller uautoriserte gjennomføringer kan kreves rettet.

Kapittel 3 – Avtrekkssystem

3.1 Generelle forutsetninger

Bygningens ventilasjon er prosjektert og dimensjonert som et felles system for den enkelte oppgang og bygningen som helhet. Systemet forutsetter tilluftsspalter/friskluftsventiler og avtrekk gjennom mekanisk avtrekksvifte på tak.

Endringer i én bolig kan påvirke trykkforhold og funksjon i øvrige boliger.

Inngrep i avtrekkssystemet eller tiltak som påvirker lufttilførsel eller avtrekk er søknadspliktige.

3.2 Friskluftsventiler

Friskluftsventiler er en integrert del av bygningens ventilasjonssystem og skal sikre nødvendig lufttilførsel.

Friskluftsventiler skal holdes åpne, tilgjengelige og funksjonelle. De skal ikke fjernes, bygges inn, tildekkes eller på annen måte settes ut av funksjon.

Innredning, kjøkkeninstallasjoner, skap eller andre bygningsmessige tiltak som hindrer lufttilførsel eller tilgang til ventilene er ikke tillatt.

Dersom ventilasjonsløsningen i en bolig ikke fungerer etter forutsetningene, kan aksjeeier pålegges å rette forholdet.

Aksjeeier er ansvarlig for å sørge for at ventilene er tilgjengelige og i forskriftsmessig stand, også der tiltak tidligere er gjennomført av boligselskapet. Manglende oppfølging, fravær eller manglende deltakelse ved befaring fritar ikke for ansvar.

3.3 Avtrekk og ventilasjonskanaler

Avtrekk fra våtrom og rom med matlaging inngår i bygningens felles ventilasjonssystem.

Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte, kjøkkenhette med motor eller annet avtrekksutstyr til felles ventilasjonskanal.

Det er heller ikke tillatt å koble ventilator eller annet teknisk utstyr til friskluftsventil eller luftinntak.

Ombygging, omkobling eller etablering av nye tilkoblinger til ventilasjonskanaler eller luftinntak er ikke tillatt.

Kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) kan benyttes dersom den ikke er tilkoblet felles ventilasjonssystem eller luftinntak.

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført.

Kapittel 4 – Rørføringer og varmeanlegg

4.1 Felles rørstammer og tekniske føringer

Rørstammer for vann og avløp samt hovedføringer i sjakter og etasjeskiller inngår i boligselskapets fellesanlegg.

Installasjoner som er tilknyttet felles rørstammer eller felles varmeanlegg anses som del av fellesanlegget, selv om de fysisk er plassert inne i den enkelte leilighet.

Inngrep i rørstammer, hovedføringer og tekniske sjakter er søknadspliktige og kan kun utføres etter skriftlig godkjenning fra styret.

Arbeid som berører felles rørføringer skal utføres av kvalifisert foretak.

For tiltak i våtrom gjelder i tillegg bestemmelsene i kapittel 5.

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført for aksjeeiers regning.

4.2 Vannbåren gulvvarme og håndklevarmer

Badene er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Håndklevarmer på bad inngår i samme varmekrets.

Vannbåren gulvvarme, fordelingsrør, reguleringskomponenter og håndklevarmer er en del av bygningens felles varmeanlegg.

Disse installasjonene kan ikke kobles fra, flyttes, bygges inn, endres eller reguleres på en måte som påvirker systemets funksjon uten skriftlig godkjenning fra styret.

Tiltak som kan påvirke sirkulasjon, trykkforhold eller varmefordeling i anlegget er ikke tillatt uten godkjenning.

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet.

4.3 Sanitærutstyr i boligen

Utskifting av sanitærutstyr som servant, blandebatteri, dusjarmatur, toalett og lignende kan utføres uten søknad, forutsatt at eksisterende rørføringer og tilkoblingspunkter ikke endres.

Flytting av vann- eller avløpspunkt, etablering av nye tilkoblinger eller endring av rørføringer er søknadspliktig.

Alt arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende tekniske krav.

For tiltak i våtrom som berører sluk, membran eller gulvkonstruksjon gjelder kapittel 5.

4.4 Radiatoranlegg

Radiatorer i leiligheten inngår i bygningens felles varmeanlegg. Anlegget er dimensjonert som et sammenhengende system hvor sirkulasjon og trykkforhold påvirkes av den enkelte boligens installasjoner.

Radiatorer, ventiler og tilhørende rørføringer kan ikke fjernes, flyttes, bygges inn eller endres uten skriftlig godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å stenge av eller permanent regulere varmekretsen på en måte som hindrer nødvendig sirkulasjon i anlegget.

Av hensyn til anleggets funksjon og sikkerhet kan styret kreve at arbeid på radiatoranlegget utføres av rørlegger anvist eller godkjent av boligselskapet.

Uautoriserte inngrep eller arbeid utført uten godkjenning kan kreves rettet for aksjeeiers regning.

Kapittel 5 – Våtrom

5.1 Generelle forutsetninger

Bad og øvrige våtrom ble rehabilitert samlet i 2012/2013 som del av et felles prosjekt.

Våtrommene er bygget opp med felles tekniske løsninger for sluk, membran og tilkobling til felles rørstammer.

Tiltak i våtrom kan påvirke både felles konstruksjon og rørføringer og er derfor underlagt særskilte krav.

5.2 Søknadsplikt ved endringer

Følgende tiltak i våtrom er søknadspliktige:

- Endring eller flytting av sluk
- Inngrep i gulvkonstruksjon eller membran
- Endring av fallforhold
- Flytting av vegg som inngår i våtrommets avgrensning
- Inngrep i felles rørføringer eller tilkobling til stamme
- Etablering av nytt våtrom der dette ikke opprinnelig er prosjektert

Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger.

5.3 Sluk og membran

Utskifting eller endring av sluk, membran eller tilhørende konstruksjon er søknadspliktig.

Arbeidet skal utføres fagmessig av kvalifisert foretak og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav, herunder teknisk forskrift, våtromsnormen og SINTEFs byggforskserie.

5.4 Dokumentasjon og ansvar

Ved rehabilitering eller vesentlig oppgradering av våtrom skal aksjeeier fremlegge dokumentasjon fra ansvarlig foretak.

Dokumentasjon skal oppbevares av aksjeeier og følge boligen ved salg.

Skade som følge av arbeid i våtrom kan kreves utbedret for aksjeeiers regning dersom arbeidet ikke er godkjent eller dokumentert.

5.5 Forholdet til felles rehabilitering

Tiltak som avviker fra de løsninger som ble etablert ved felles rehabilitering i 2012/2013 kan kreves særskilt dokumentert og godkjent.

Dersom inngrep i våtrom medfører risiko for skade på felles konstruksjon eller øvrige leiligheter, kan styret stille vilkår om uavhengig kontroll.

Kapittel 6 – Elektrisk anlegg

6.1 Ansvarsgrense

Det elektriske anlegget i den enkelte bolig omfatter installasjoner fra og med boligens hovedsikring.

Dette gjelder selv om sikringsskapet er plassert i fellesareal og er bygningsmessig integrert i veggkonstruksjonen.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar for hele det elektriske anlegget fra og med hovedsikringen, herunder sikringsskapets innhold, kurser, kabling og fastmontert elektrisk utstyr i boligen.

Installasjoner frem til hovedsikringen inngår i boligselskapets fellesanlegg.

Dersom det ved el-tilsyn eller annen kontroll avdekkes feil eller mangler i boligens elektriske anlegg, er det aksjeeier som er ansvarlig for å utbedre forholdet og dekke kostnadene.

6.2 Endringer og kapasitet

Sikringsskapene og det elektriske anlegget er dimensjonert etter bygningens forutsetninger.

Det er ikke tillatt å øke effektuttaket ut over det anlegget er dimensjonert foruten skriftlig godkjenning fra styret.

Tiltak som kan påvirke bygningens hovedanlegg, felles føringsveier eller samlede kapasitet, herunder etablering av effektkrevende installasjoner, er søknadspliktige.

6.3 Utførelse av arbeid

Arbeid på det elektriske anlegget skal utføres i samsvar med gjeldende regelverk og av autorisert elektroinstallatør der dette kreves.

Hulltaking eller gjennomføringer i brann- og lydskiller i forbindelse med elektrisk arbeid er søknadspliktige.

Sikringsskap plassert i fellesareal skal holdes lukket og forsvarlig låst. Aksjeeier har ansvar for at lås og lukking fungerer.

6.4 Dokumentasjon

Aksjeeier skal oppbevare dokumentasjon for arbeid utført på det elektriske anlegget, herunder samsvarserklæring og annen påkrevd dokumentasjon.

Dokumentasjon skal kunne fremlegges på forespørsel fra styret og skal følge boligen ved salg.

Manglende dokumentasjon kan få betydning ved senere søknader og ved vurdering av ansvar.

Boligselskapet oppbevarer ikke dokumentasjon for den enkelte bolig, med mindre arbeidet er bestilt og utført av boligselskapet som del av felles tiltak.

Kapittel 7 – Elektroniske kommunikasjonsanlegg

7.1 Ringeklokke- og porttelefonanlegg

Ringeklokke- og porttelefonanlegget er et felles teknisk anlegg.

Sentral, hovedkabling og utstyr utenfor den enkelte bolig inngår i boligselskapets ansvar.

Brukerenheten (apparatet) inne i boligen inngår i aksjeeiers vedlikeholdsansvar.

Utskifting av brukerenhet skal skje med utstyr som er kompatibelt med bygningens eksisterende system.

Det er ikke tillatt å foreta endringer, omkoblinger eller installasjoner som påvirker felles anlegg eller øvrige leiligheters funksjon uten skriftlig godkjenning fra styret.

7.2 Fiber- og internettinstallasjon

Boligselskapet har etablert felles fiberinfrastruktur frem til termineringspunkt i den enkelte bolig.

Fiberkabel frem til og med fast montert termineringspunkt inngår i boligselskapets felles installasjon.

Aksjeeier har ansvar for utstyr tilkoblet termineringspunktet, herunder ruter og annet brukerutstyr.

Termineringspunkt og tilhørende installasjon skal ikke flyttes, demonteres eller endres uten skriftlig godkjenning fra styret.

Utstyr levert som del av boligselskapets felles løsning skal følge boligen ved salg.

Skade på fiberinstallasjon som skyldes uforsvarlig bruk eller inngrep i boligen kan belastes ansvarlig aksjeeier.

Kapittel 8 – Kjøkken

8.1 Plassering

Kjøkkenets plassering skal være i tråd med boligens opprinnelige planløsning.

Flytting av kjøkken til annet rom er ikke tillatt.

Forbudet er vedtatt av generalforsamlingen og det gis ikke dispensasjon.

Bakgrunnen for forbudet er hensynet til bygningens konstruksjon, rørføringer, ventilasjon og brann- og lydskiller.

Tiltak som er godkjent før forbudet trådte i kraft vurderes etter reglene som gjaldt på gjennomføringstidspunktet, jf. kapittel 1.

8.2 Endringer innenfor eksisterende kjøkkenplassering

Utskifting av kjøkkeninnredning, benkeplate, skap, vask, blandebatteri og hvitevarer kan gjennomføres uten søknad, forutsatt at eksisterende tilkoblingspunkter og føringer ikke endres.

Flytting av vann- eller avløpspunkt, etablering av nye tilkoblinger eller endring av rørføringer er søknadspliktig.

Tiltak som berører konstruksjon, ventilasjon, felles rørføringer, brann- eller lydskiller eller elektrisk kapasitet er søknadspliktige etter relevante kapitler i disse vedlikeholdsreglene.

8.3 Avtrekkssystem

Ventilasjonsløsning på kjøkken skal ikke endres slik at det påvirker bygningens felles avtrekkssystem.

Tilkobling av mekanisk avtrekk, kjøkkenhette med motor eller annet avtrekksutstyr til felles avtrekksskanal eller friskluftsventil er ikke tillatt, jf. kapittel 3.

Kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) kan benyttes dersom den ikke er tilkoblet felles avtrekkssystem eller luftinntak.

8.4 Avløp og gulvoppbygging

Tiltak som innebærer endring av avløpsløsning, etablering av nye avløpsføringer eller tiltak som krever heving av gulv for å oppnå nødvendig fall, er søknadspliktige.

Slike tiltak kan ikke gjennomføres dersom de medfører inngrep i dekker, økt permanent last eller påvirkning av felles anlegg i strid med kapittel 2 og 4.

8.5 Brudd

Flytting av kjøkken eller andre søknadspliktige tiltak som gjennomføres uten godkjenning anses som brudd på vedlikeholdsreglene og kan kreves rettet eller tilbakeført i samsvar med kapittel 1.

Kapittel 9 – Fasade, vinduer, dører, balkonger og markiser

9.1 Fasade og yttervegger

Fasade, yttervegger og utvendige konstruksjoner er fellesareal.

Det er ikke tillatt å foreta hulltaking, gjennomføringer eller annen bearbeiding av yttervegg uten skriftlig godkjenning fra styret.

Dette gjelder blant annet montering av ventilasjonskanaler, kabler, rør, varmepumpe, antenne, parabol eller annet fastmontert utstyr.

Trekking av kabler eller føringer over fasade, tak eller gjennom fellesareal er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning.

Tiltak som kan påvirke bygningens tetthet, isolasjon, brannskille, bæreevne eller arkitektoniske uttrykk er søknadspliktige.

Fasade i tegl skal ikke males, pusses, behandles eller på annen måte overflateendres, heller ikke på aksjeeiernes egne balkonger.

Skade eller uautoriserte inngrep i fasade kan kreves utbedret for aksjeeiers regning.

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet eller tilbakeført.

9.2 Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører inngår i bygningens fasade.

Utvendig side av vinduer og balkongdører, herunder farge og overflatebehandling, skal ikke endres uten styrets godkjenning.

Det er ikke tillatt å bore, skru eller på annen måte feste innretninger i vindusramme, karm eller beslag dersom dette kan skade konstruksjon, tetthet, isolasjon eller funksjon.

Montering av utstyr på eller gjennom vindu eller balkongdør er søknadspliktig dersom det påvirker fasade, tetthet eller konstruksjon.

Innvendig overflate kan vedlikeholdes av aksjeeier, forutsatt at arbeidet utføres fagmessig og ikke medfører skade.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar i samsvar med vedtektene. Utskifting besluttes og gjennomføres av boligselskapet etter vedtektene.

9.3 Inngangsdør til leilighet

Inngangsdør til leilighet inngår i bygningens helhetlige uttrykk. Utskifting eller endring av dørblad, overflate eller utforming er søknadspliktig.

Boligselskapet kan forestå utskifting av inngangsdør ved behov som del av forvaltningen av bygningsmassen.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar for løpende vedlikehold av døren, herunder pakninger, tetningslister, håndtak, låssylinder og annen slitasjedel, med mindre annet følger av vedtektene eller særskilt vedtak.

Endringer som påvirker felles nøkkelsystem, låssystem eller adgangsanlegg er ikke tillatt uten godkjenning.

9.4 Balkonger

Balkonger inngår i bygningens konstruksjon og fasade.

Bygningsmessige endringer av balkong er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å foreta hulltaking i yttervegg, levegg eller bærende konstruksjon i tilknytning til balkong uten godkjenning.

Det er ikke tillatt å oppføre faste konstruksjoner, vegger, tak, innglassing, skap eller andre permanente innretninger uten godkjenning.

Tiltak som medfører økt permanent last på balkong er ikke tillatt.

Avløp og drenering på balkong skal ikke tildekkes eller bygges igjen.

Innvendig vedlikehold av balkonggulv og rekkverk på innsiden er aksjeeiers ansvar, i samsvar med vedtektene og fastsatt fargekode.

9.5 Markiser

Montering av markise er søknadspliktig.

Markise skal være av type, størrelse, utførelse og plassering i samsvar med til enhver tid gjeldende spesifikasjoner fastsatt av styret.

Innfesting skal utføres fagmessig og uten skade på konstruksjon eller fasade.

Markisen skal plasseres slik at den er symmetrisk over balkongdør og vindu eller dekker balkongens bredde, og skal ikke være bredere enn balkongen.

Aksjeeier har ansvar og risiko for installasjon, vedlikehold og utskiftning.

Markiser montert i strid med regelverket kan kreves tilpasset eller fjernet.

Nærmere tekniske og estetiske krav fremgår av styrets vedtak publisert på boligselskapets hjemmesider.

Oppdragsgiver: Tøyenparken Boligselskap v/styreleder Øyvind Bø
Prosjektnummer: 20260060
Eiendom: Ringgata 2-4 og Monrads gate 1-3, 0577 Oslo
Eiendomstype: Boliggård
Befaringsdato: Desktopvurdering
Utførende konsulent: Jørgen Aker
Prosjektansvarlig: -
Ansvarlig partner/KS: Jørgen Aker
Dato: 18.03.2026
Vedrørende: Vedlikeholdsregler

Vurdering vedlikeholdsregler

I forbindelse med oppdatering og etablering av vedlikeholdsreglene for AS Tøyenparken Boligselskap har BER utført en overordnet faglig gjennomgang av dokumentet. Oppdraget har vært avgrenset til en gjennomlesning på et generelt nivå, med tilhørende innspill og kommentarer, herunder justering av begrepsbruk og formuleringer knyttet til tekniske forhold.

Det presiseres at gjennomgangen ikke omfatter detaljert kontroll, verifikasjon eller fullstendig kvalitetssikring av innholdet, og at vurderingene er basert på foreliggende dokumentasjon.

Protokoll til årsmøte 2026 for AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 921580029
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Klimahuset, Botanisk hage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Sofie Molandsveen 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 protokollen

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

> **Forslag til vedtak:**
> Kine S. Arnestad velges som protokollfører
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitne og tellekorps

Valg av minst én eier til å signere protokollen. En eier er foreslått av styret, men generalforsamlingen kan foreslå og velge flere.

I tillegg ble det i møtet foreslått å velge et tellekorps. Ylva Mobæk og Ingvild T. Ulstein meldte seg til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Anna Melbø Myklebust er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Forelått tellekorps ble valgt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. 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.**

7. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at samlet styrehonorar økes med 5 %, til kr 315 000. Økningen er ment å justere honoraret i tråd med den generelle kostnadsutviklingen de senere årene.

Fordeling av honoraret mellom styrets medlemmer fastsettes av styret i henhold til vanlig praksis.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

Bygningene i AS Tøyenparken Boligselskap ble oppført i 1939 og 1940. Dette er solide bygg, men de er oppført etter datidens byggeskikk og tekniske standarder. Erfaringen de senere årene er at tiltak i leilighetene i økende grad berører konstruksjoner og tekniske systemer som er felles for hele bygningen. Inngrep i én leilighet kan derfor få konsekvenser for andre leiligheter og for bygningen som helhet.

Styret har over tid behandlet en rekke saker om ombygging, tekniske installasjoner og inngrep i konstruksjon. I forbindelse med disse sakene har styret flere ganger innhentet teknisk bistand og foretatt vurderinger av bygningenes konstruksjon, blant annet basert på de originale byggetegningene. Vurderingene viser blant annet at etasjeskiller i byggene er utført i betong, understøttet av bærende betongdragere, og at enkelte konstruksjoner etter dagens standarder har begrenset bæreevne. Dette innebærer at inngrep i vegger, dekker og tekniske installasjoner må vurderes nøye for å sikre at bygningens konstruksjon og funksjon ikke svekkes.

Styret har allerede hatt en relativt streng praksis i slike saker, blant annet for å beskytte felles installasjoner og redusere risikoen for skader eller ulemper for andre beboere. Det har også forekommet tilfeller hvor eiere har forsøkt å gjennomføre inngrep som kunne vært skadelige for bygningen dersom de ikke hadde blitt stanset. I enkelte tilfeller har slike tiltak blitt forsøkt gjennomført selv etter at styret har gjort oppmerksom på risikoen.

Styret mener derfor det er nødvendig å tydeliggjøre hvilke rammer som gjelder for ombygging og vedlikehold i leilighetene. Formålet med de foreslåtte bygge- og vedlikeholdsreglene er å samle og klargjøre den praksisen boligselskapet allerede har hatt, og gjøre den mer tilgjengelig og forutsigbar for aksjeeierne.

Reglene skal bidra til å ivareta bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og brannsikkerhet, og til å hindre inngrep som kan skade bygningen eller skape problemer for andre leiligheter. Samtidig legger regelverket til rette for at vedlikehold og oppgraderinger kan gjennomføres, men på en måte som er teknisk forsvarlig. Styret skulle gjerne sett at det kunne gis større fleksibilitet i enkelte saker, men hensynet til bygningens sikkerhet og langsiktige forvaltning gjør det nødvendig med klare rammer.

Arbeidet med regelverket er gjennomført med bistand fra eksterne fagmiljøer. Styret har innhentet juridisk bistand fra Advokathuset Brækhus og teknisk rådgivning fra rådgivningsfirmaet BER i utformingen av byggereglene.

Styret foreslår at bygge- og vedlikeholdsreglene vedtas av generalforsamlingen og legges ved boligselskapets vedtekter som et eget vedlegg. For å forankre dette formelt foreslår styret også enkelte justeringer i vedtektene. Forslag til vedtektsendringer fremmes som egen sak.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar **Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap** slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.
>
> ✓ **Vedtatt. Avstemming ga 57 stemmer for og 1 imot.**

9. Styrets forslag: Nye husordensregler

Styret har i lengre tid arbeidet med en gjennomgang og oppdatering av boligselskapets husordensregler.

Dagens regler ble opprinnelig vedtatt ved stiftelsen av boligselskapet i 1939 og har senere blitt revidert i 2001 og 2006. Språk og struktur bærer fortsatt preg av den opprinnelige utformingen, og enkelte bestemmelser fremstår i dag lite tydelige eller tilpasset hvordan eiendommen brukes i dag.

Styret har også erfart at de eksisterende reglene til tider blir oppfattet som gamle eller lite oppdaterte. Det har derfor vært viktig å tydeliggjøre at husordensreglene er gjeldende regler for bruk av eiendommen, og at de skal følges av alle som oppholder seg i boligselskapet.

På denne bakgrunn har styret utarbeidet et nytt forslag til husordensregler. Arbeidet har i hovedsak bestått i å modernisere språk og struktur, tydeliggjøre bestemmelser som allerede gjelder i praksis, oppdatere enkelte punkter til dagens forhold i boligselskapet og gjøre reglene mer oversiktlige og lettere å lese.

Forslaget innebærer i hovedsak ikke en vesentlig innstramming av regelverket, men en tydeligere og mer systematisk fremstilling av regler som allerede gjelder. De nye reglene er organisert tematisk og omfatter blant annet bestemmelser om ro og orden, brann og sikkerhet, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering, vaskerier, balkonger og parkering.

Styret mener at oppdaterte og tydelige husordensregler vil bidra til et mer forutsigbart regelverk og et godt bomiljø i boligselskapet.

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret. Med tillegg av benkeforslag om å tilføyelse under punkt 2.5 siste setning ..... på søndager, helligdger og 1. og 17. mai.
>
> ✓ **Vedtatt. Avstemming ga 57 stemmer for og 1 imot.**

10. Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

Styret har lagt frem forslag til bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap. Reglene regulerer bygningsmessige tiltak, tekniske installasjoner og vedlikehold i leilighetene, og skal bidra til at arbeid i den enkelte bolig skjer på en måte som ivaretar bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og felles verdier.

I forbindelse med arbeidet med regelverket har styret også vurdert hvordan reglene bør forankres i vedtektene. Styret foreslår derfor enkelte presiseringer i vedtektene som tydeliggjør at bygningsmessige tiltak i leilighetene skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.

Som del av dette foreslås det at bygge- og vedlikeholdsreglene tas inn som vedlegg til vedtektene.

Vedtektsendringer krever tilslutning fra minst to tredjedeler av både de avgitte stemmene og den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap:

I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:

«Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.»

I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

«Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).»

I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:

«Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene:

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap: I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning: «Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.» I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

«Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).» I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning: «Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.» I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene: «eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

✓ **Vedtatt. Vedtatt med 57 stemmer for og 1 imot.**

11. Utbedring av radiator anlegget

Fremmet av: Helga Østreng

Det er mye susing og piping i radiatorene/rørene i perioder.

Styrets innstilling
Radiatoranlegget i boligselskapet er fra byggeåret i 1939. En utskifting eller større oppgradering av anlegget vil derfor være et omfattende teknisk prosjekt som krever planlegging, tekniske vurderinger og betydelige investeringer.

Styret har i flere år orientert i årsberetningene om at utskifting av radiatoranlegget er et aktuelt prosjekt i tiden fremover. Styret er nå i de innledende fasene med å se nærmere på dette.

Et slikt prosjekt må imidlertid utredes nærmere før det eventuelt kan legges frem som en egen sak for generalforsamlingen, blant annet når det gjelder tekniske løsninger, kostnader og finansiering.

Styret mener derfor at videre arbeid med saken bør håndteres gjennom styrets ordinære arbeid med vedlikeholdsplanen, og at generalforsamlingen ikke bør fatte et særskilt vedtak om dette nå.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas på nåværende tidspunkt, men styret vil komme tilbake til generalforsamlingen når et fullstendig prosjekt er utredet

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 3 stemmer for forslaget og 52 imot.**

12. Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

Fremmet av: Tobias Refseth Fjelldal

Ønsker at årsmøte tar stilling til å tillate bruk av elektrisk grill på balkonger. Dagens begrunnelse for forbud er lukt og brannfare. Begrunnelse om lukt og os vil kunne plage et fåtall, men tenker de fleste syntes det er ok. Så vidt jeg vet er det ikke noen større brannfare her enn andre steder hvor dette tillates. Det er ganske vanlig å tillate bruk av grill på balkonger, spesielt der balkonger er på utsiden av fasaden. Imøteser gjerne en debatt om dette, men mitt forslag er å tillate bruk av elektrisk grill i første omgang og ikke kull- eller gassgrill.

Styrets innstilling
Spørsmålet om grilling på balkonger har tidligere vært behandlet av generalforsamlingen og ble da ikke vedtatt. Styret foreslår også i forslaget til reviderte husordensregler at dagens praksis opprettholdes.

Balkongene i bygget fungerer også som rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig at balkongene ikke brukes til lagring av utstyr som kan være til hinder ved rømning. Grill og annet utstyr kan i praksis bidra til å begrense fremkommeligheten dersom en slik situasjon skulle oppstå.

Styret legger også vekt på at grilling på balkonger kan medføre både lukt og røyk som kan oppleves sjenerende for naboer. Samtidig er det etablert en egen grillplass i hagen som er ment å være et felles alternativ for beboerne.

Styret har forståelse for at det kan være ulike syn på dette spørsmålet. Styret mener likevel at hensynet til sikkerhet og naboer taler for at dagens praksis opprettholdes.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 11 stemmer for og 41 stemmer imot.**

13. Felles beredskapslager

Fremmet av: Eirik Leikvoll Haabet

Det blir stadig større fokus på beredskap. 2026 er "Totalberedskapens år", og i den forbindelse burde styret undersøke muligheter for å skape et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom. Det burde inneholde mat og vann og annet nødvendig materiell til alle beboere for en viss tidsperiode, bestemt av myndighetenes anbefalinger.

Styrets innstilling
Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd, herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 4 stemmer for og 51 stemmer imot.**

14. Felles beredskapslager

Fremmet av: Thomas Haugland

Hadde det vært en idé å lage et felles beredskapslager? Ikke nødvendigvis alt man trenger i et slikt lager, men i hvert fall vann, ullpledd og førstehjelpsutstyr.

Styrets innstilling
Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd, herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 6 stemmer for og 48 stemmer imot.**

15. Bytte leilighetsdører

Fremmet av: Thomas Haugland

Foreslår å bytte leilighetsdørene. Har snakket med flere og flere synes at dørene isolerer svært dårlig. Både lyd og kulde. I enkelte dører i oppgangen min kan er det store glipper i dørene hvor en ganske bred lysstripe kommer igjennom fra leiligheten

Styrets innstilling
Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: “Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak.” Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 2 stemmer for og 53 stemmer imot.**

16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

Fremmet av: Helga Østreng

Inngangsdører til leilighet slår, trekker og det er veldig lytt fra gangen.

Styrets innstilling

Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: "Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak." Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme for og 52 stemmer for.**

17. Plante hekk mot hagegata

Fremmet av: Thomas Haugland

Jeg synes det ville vært lurt å plante en granhekk mot hagegata. Det kommer mye støv og støy fra gata som hadde blitt dempet av en tykk grangekk. Det hadde også hindret innsyn og gjort at færre uønskede fikk øynene opp for Hagen vår. Jeg tenker granhekk er lurt fordi den er grønn og fyldig hele året og den sluker både lyd og støv.

Hekken kunne blitt planter på baksiden av forhøyningen, noe som ville gjort at den ikke var så synlig fra hagen

Styrets innstilling
Utforming av uteområder og beplantning er normalt en del av styrets løpende forvaltning av eiendommen og håndteres innenfor vedlikeholds- og driftsbudsjettet. Slike tiltak bør vurderes i sammenheng med helheten i utearealene og hvordan hagen opprinnelig er utformet. Ifølge gartner vil eksisterende trær og annen vegetasjon gjøre det vanskelig for en hekk å etablere seg på denne plasseringen. En tett og jevn hekk vil derfor være usikker å få til, og vil dessuten kreve betydelige endringer i vegetasjonen som allerede står der.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas. Styret tar likevel med seg innspillet om økt skjerming mot gaten i det videre arbeidet med uteområdene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avsemming som ga 0 stemmer for forslaget og 52 stemmer imot.**

18. Balkonger / fasade

Fremmet av: Helene Ibsen

Jeg synes vi kan undersøke kostnader for å oppgradere balkongene og fasaden. Synes den bølgete blikken og glasset er lite pent.

Styrets innstilling

Endringer av balkonger og fasade vil innebære et omfattende prosjekt som krever tekniske vurderinger, prosjektering og betydelige investeringer. Et slikt tiltak vil også innebære endringer i byggenes fasade og vil derfor kreve søknad til Plan- og bygningsetaten.

Styret mener at en eventuell oppgradering av balkonger og fasade må vurderes som del av et større og mer helhetlig rehabiliteringsprosjekt for fasadene, hvor tekniske løsninger, kostnader og konsekvenser blir grundig utredet.

Styret vurderer samtidig at det i årene fremover er andre vedlikeholdsbehov i boligselskapet som må prioriteres før et slikt prosjekt eventuelt kan vurderes nærmere.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret tar med seg innspillet i det videre arbeidet med vedlikeholdsplanen for eiendommen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.**

19. Finanskostnader

Fremmet av: Leif Viktor Eugen Parkrud

På faktura for felleskostnader fra boligselskapet spesifiseres ikke finanskostnader per i dag. OBOS har gitt beskjed om at dette er noe man må regne ut selv, basert på årsregnskapet. Jeg synes at det er merkelig at man ikke kan få svar på hvor mye av felleskostnadene som er renter og nedbetaling av gjeld. Dette burde være mulig å få spesifisert på faktura, slik at hver beboer kan følge med på dette.

Styrets innstilling
Boligselskapets finanskostnader fremgår av årsregnskapet. Det er boligselskapet som betjener fellesgjelden samlet, og fordelingen mellom renter og avdrag vil variere gjennom året. Denne fordelingen fastsettes derfor først i forbindelse med årsregnskapet.

Opplysninger som er relevante for skattemessig rapportering blir rapportert inn til skattemyndighetene gjennom ordinære rapporteringsrutiner. Den enkelte aksjeeier mottar dermed nødvendig informasjon gjennom de etablerte systemene.

Faktura for felleskostnader produseres av boligselskapets forretningsfører etter standard oppsett. En månedlig spesifisering av renter og avdrag vil kreve særskilte tilpasninger i faktureringsløsningen.

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme for og 51 stemmer imot.**

20. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt saken. Etter at styret mottok innstillingen har Ingvild Ulstein sagt seg villig til å stille som ordinært styremedlem. Hun er derfor ført opp som kandidat til ordinært styremedlem i saken. Elisabeth Relander, som tidligere hadde meldt seg som kandidat, er derfor ført opp som kandidat til varamedlem.

Vedtektene regulerer ikke rekkefølgen mellom varamedlemmer. Kandidatene foreslås derfor valgt i nummerert rekkefølge, som legges til grunn dersom varamedlemmer trer inn i styret.

Det har ikke kommet inn kandidater til valgkomiteen, og disse velges derfor i møtet

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anja Birkelund Torheim
Ingvild Tveit Ulstein

Følgende stilte til valg:
Anja Birkelund Torheim
Ingvild Tveit Ulstein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2. Karoline Krogsæter Rønning
3. Elisabeth Relander
1. Odd Magnus Trondrud

Følgende stilte til valg:
2. Karoline Krogsæter Rønning
3. Elisabeth Relander
1. Odd Magnus Trondrud

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Kine Aure Nilsen
Mathias Ørland

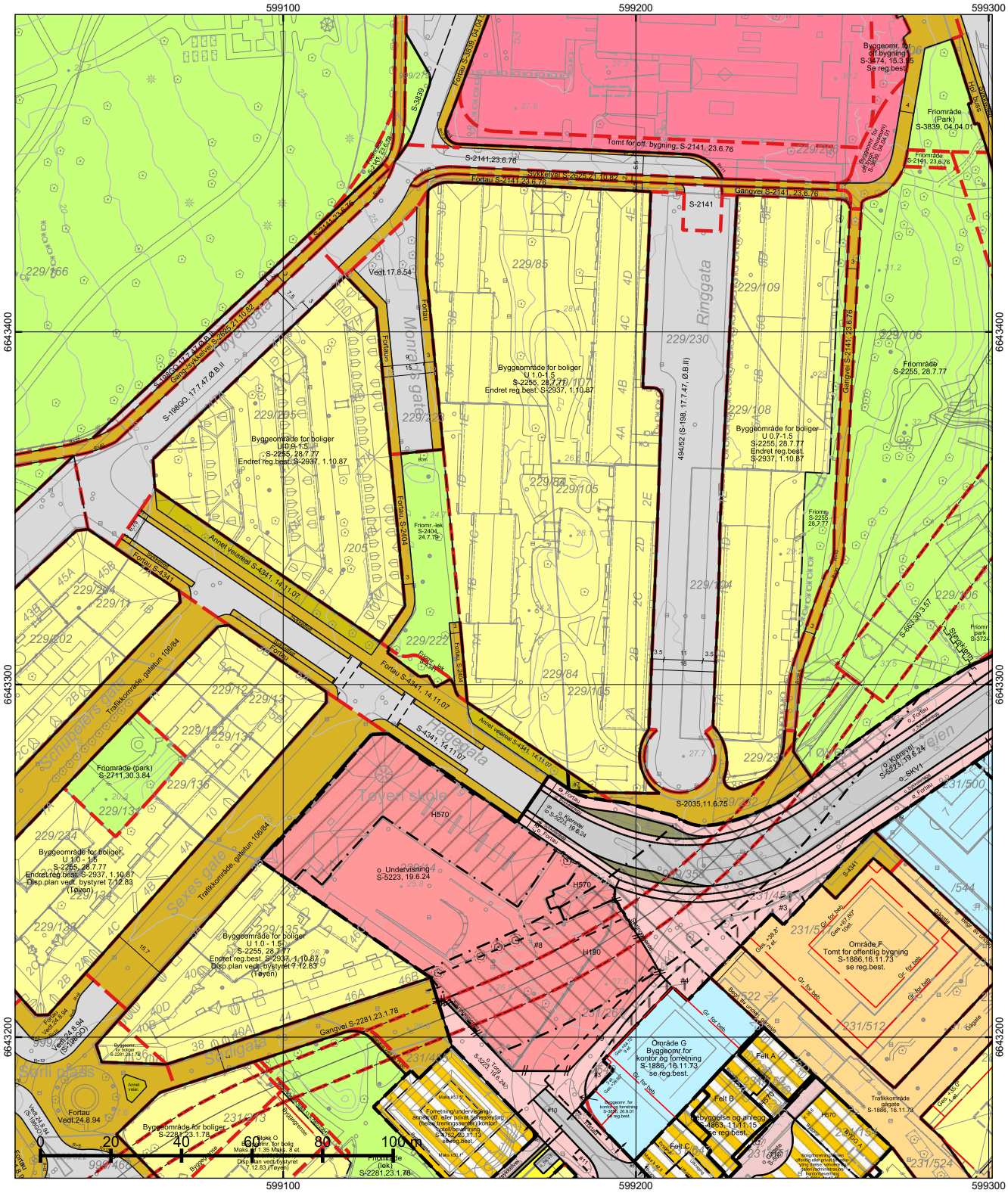
Følgende stilte til valg:
Kine Aure Nilsen
Mathias Ørland

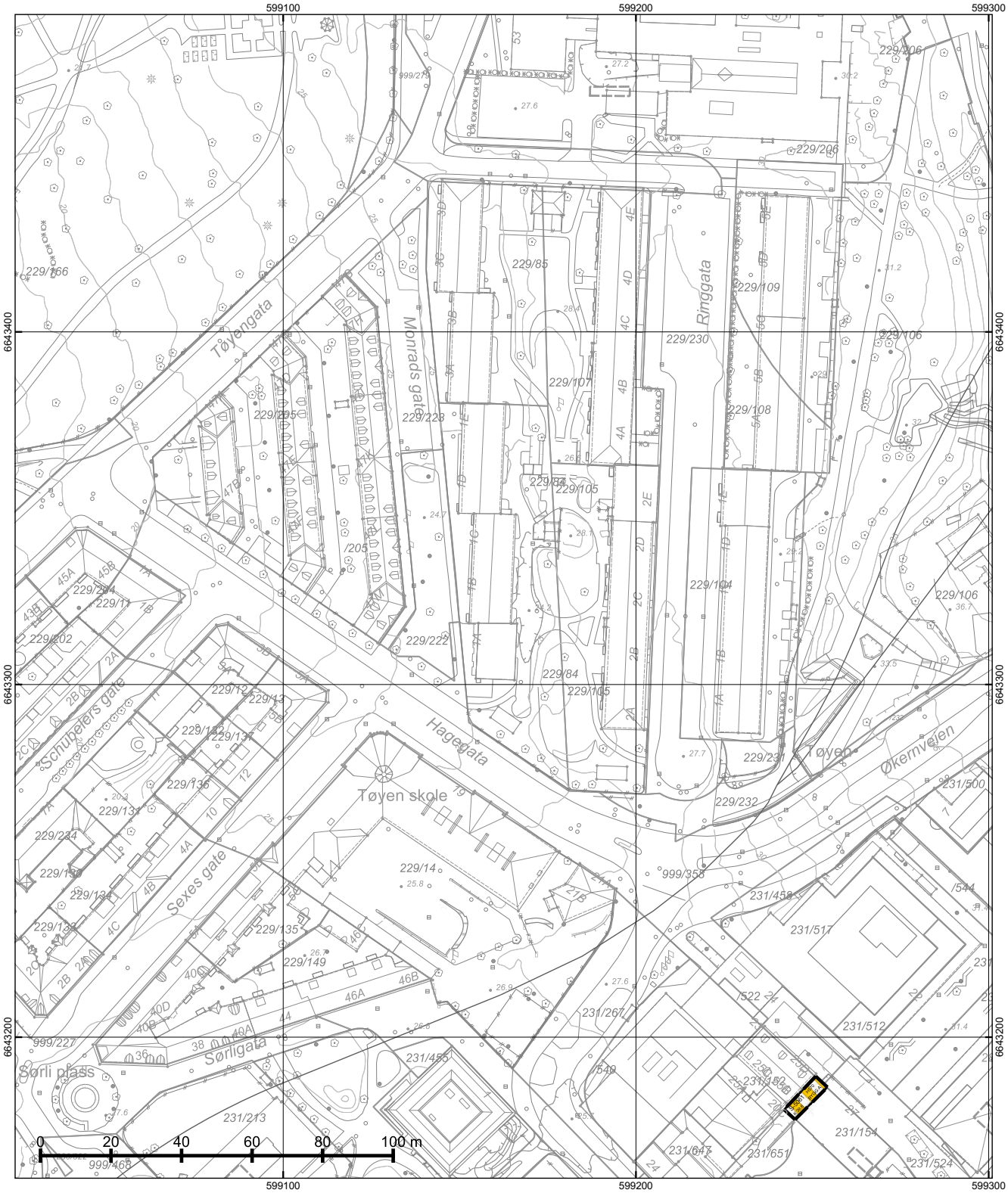
Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Anne Sofie Molandsveen /s/
møteleder

Anna Melbø Myklebust /s/
protokollvitne


599100
599200
599300
6643400
6643300
6643200
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Område F Tomt for offentlig bygning S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område G Byggeomr. for kontor og forretning S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Tomt for off. bygning, S-2141, 23.6.76
Gangvei S-2141, 23.6.76
Gangvei S-2281,23.1.78
Friområde (Park) S-3839, 04.04.01
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde (park) S-2711,30.3.84
Friområde (lek) S-2281,23.1.76
Trafikkområde, gatetun 106/84
Annet veiareal S-4341, 14.11.07
Fortau S-4341, 14.11.07
Fortau S-2404
Ringgata
Monrads gate
Sexes gate
Tøyen skole
Tøyen Hageby
Tøyen Brannstasjon
Felt A
Felt B
Felt C
Bygningsområde for undervisning, forretning, kontor, off. eller privat tjenesteyting (helse-, trenings-senter), kontor, hotell/overnatting S-4752, 20.11.13 utvalg best.
Bygningsområde for undervisning, forretning, kontor, off. eller privat tjenesteyting (helse-, trenings-senter), kontor, hotell/overnatting S-4863, 11.11.15



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

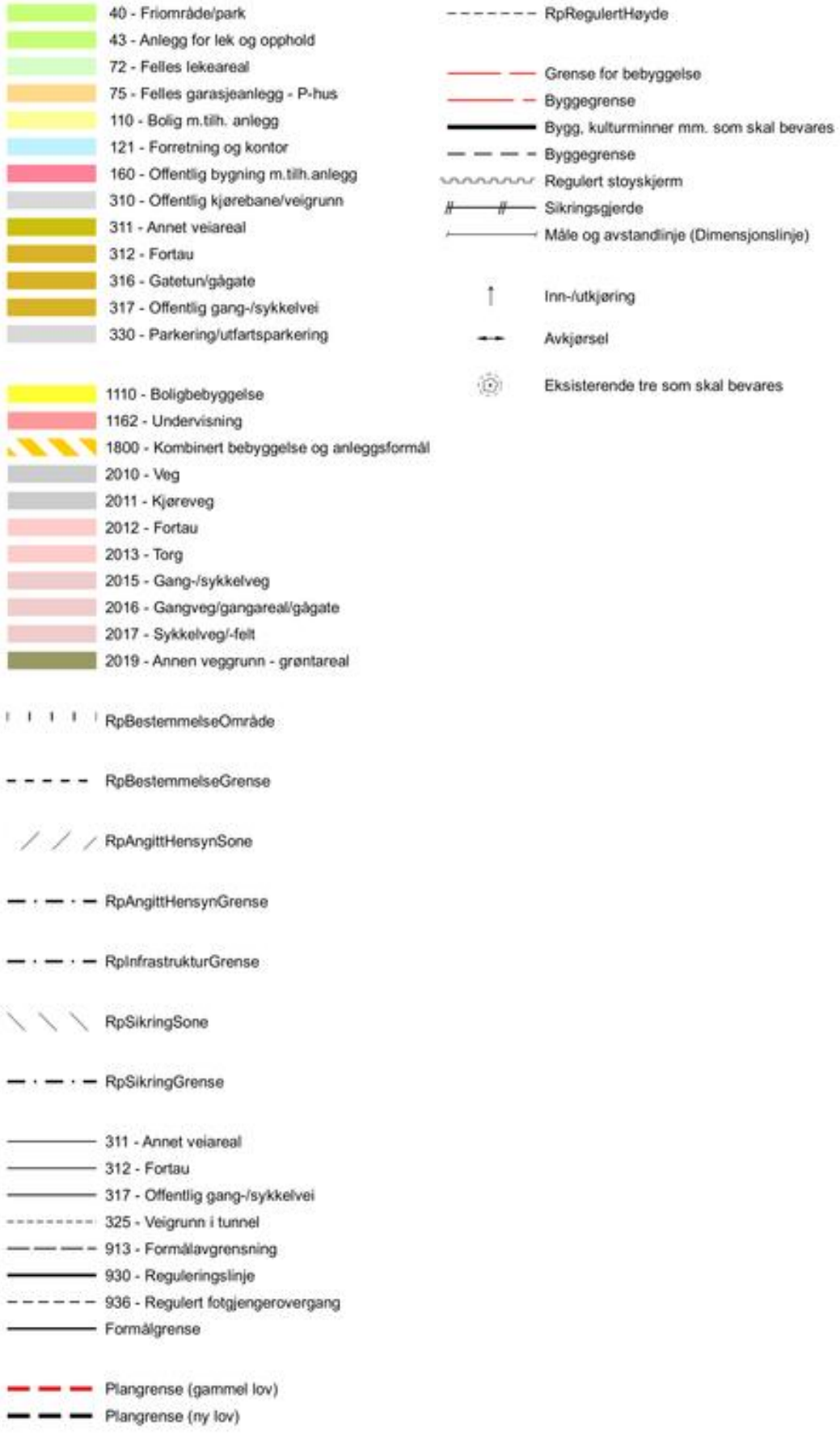
PlottID/Best.nr: 163868/ 86541024
Adresse: MONRADS GATE 1
Gnr/Bnr: 229/84

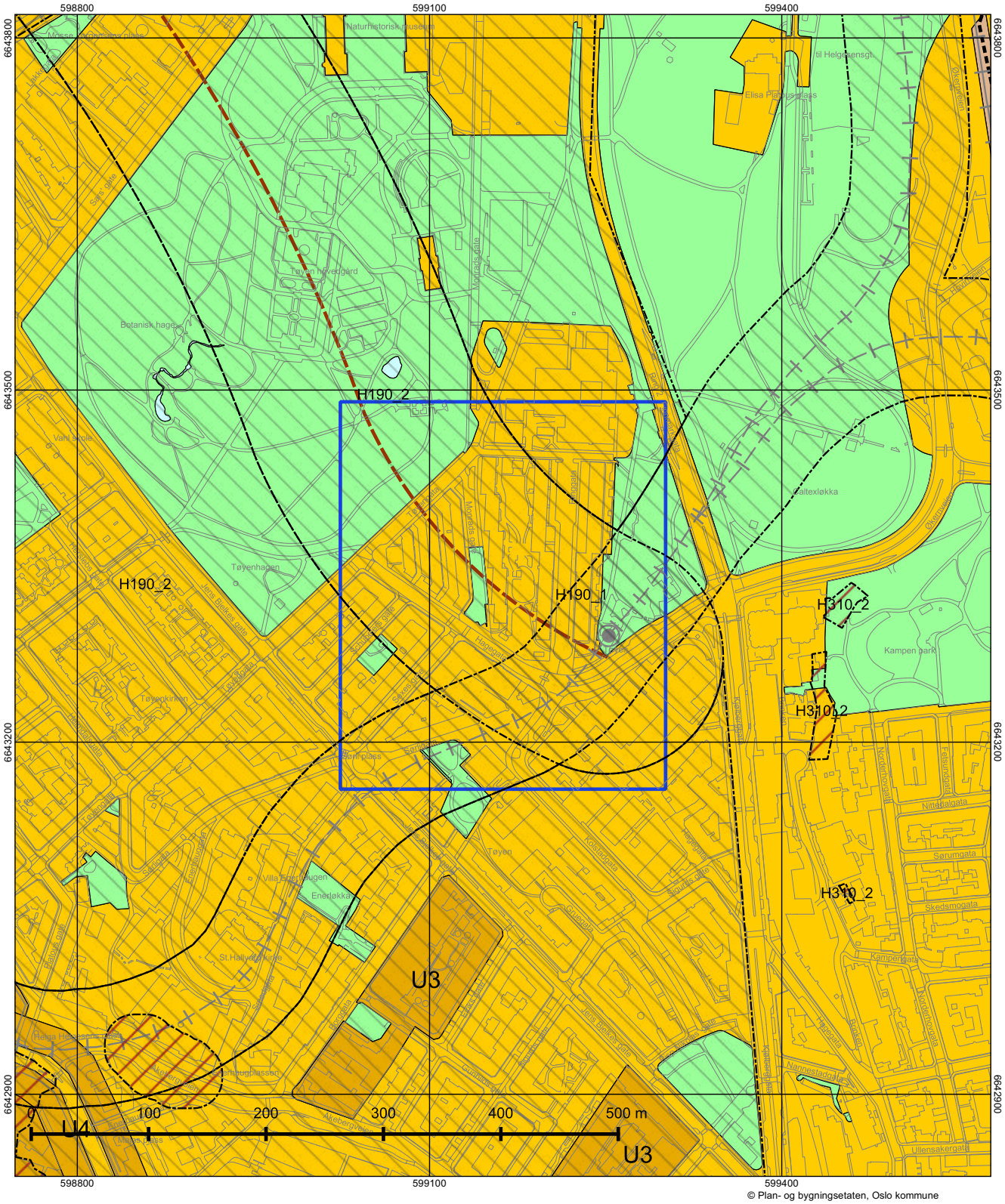
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163868/86541024
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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

1)

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

Ø.D. 414/39

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 1 Monrads gate. Seksjon II.

Innlevert 13. mars 1939. Attestert 11/1-47

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14-3-1939.

Oppmålingssjefen
mott. 15. MRS. 1939

AEM/MT
Monrads gate 1 seksjon II
Bygningssjefens eksp. av 14/3-39.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 15. MRS 1939

Sendes til hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 1 Monrads gate er inntegnet med grönt på blad 1.

Oslo den 15 mars 1939.

Oppmålingssjefen

A. E. Myren
fung

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300802-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 02.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 1 A-E	Eiendom:	229/84
Tiltakshaver:	AS Tøyenparken Boligsameiet	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
MONRADS GATE 1 A-E - MODERNISERING AV 57 BAD UTSKIFTING AV INNVENDIG RØRANLEGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201413210-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 17.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 1 A - E	Eiendom:	229/84
Tiltakshaver:	Tøyenparken Boligsameie AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
MONRADS GATE 1 A - E - NY VANNLEDNING TIL BYGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413210			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan VAV			4/3

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

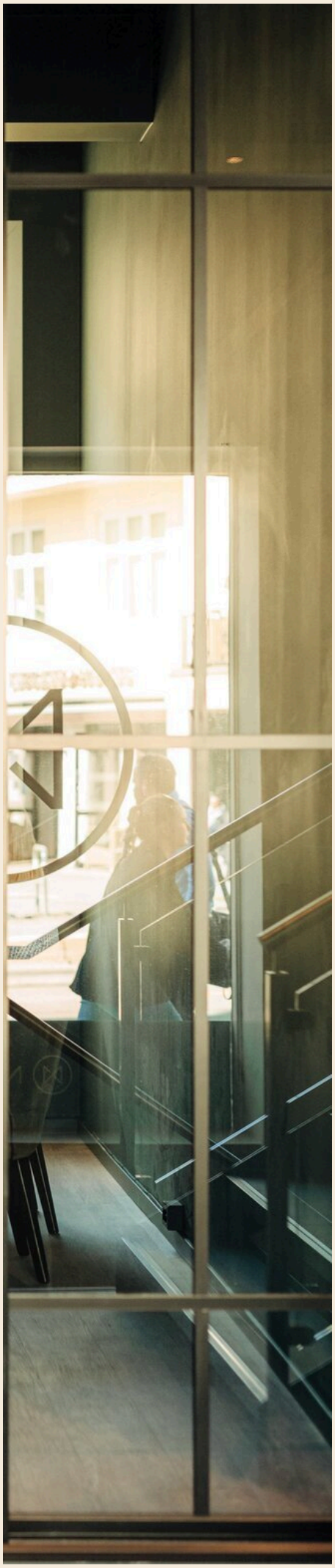
Kopi til:
Tøyenparken Boligsameie AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, tasvenning@gmail.com

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0372/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Monrads gate 1B 0577 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 84 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Eirik Kellari Røen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
e.roen@nordvikbolig.no
469 04 553