

Sars' gate 58



Velkommen til

Sars' gate 58



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Lys og gjennomgående 2-roms med separat kjøkken - Solrik balkong - Takhøyde på 2,65 m - "Alt" inkl. i felleskostnadene

Prisantydning	4 690 000,-
Fellesgjeld	149 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 848 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 486,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1940

Megler	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no



Sars' gate 58

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		10 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km

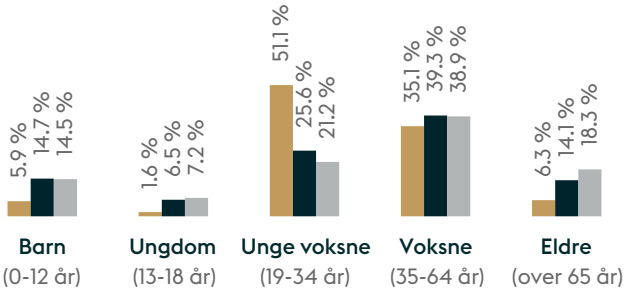
Offentlig transport

Sars' gate	Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Sofienberg	Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	12 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min 2 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	10 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025





Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen fra Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte 2-roms leiligheten beliggen midt mellom Grünerløkka og Tøyen. Her flytter du til et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk. Boligen ligger i 3.etg, og har en gjennomgående og godt utnyttet planløsning. Fra stuen har du tilgang til en ca. 4 m² sør-østvendt balkong.

- Varmtvann, fyring, nedbetaling av gjeld, Internett / TV og drift er inkl. i felleskostnader
- To eksterne boder, og en intern, på tilsammen ca. 9 m²
- Rehabilitert bad og soilrør i regi av borettslaget
- Soverommet vender mot lukket bakgård
- Malte overflater 2022
- Vinduer byttet i 2018
- Dype vinduskarmer
- Separat kjøkken

Ta en titt på borettslaget hjemmeside: https://toyenhus.no

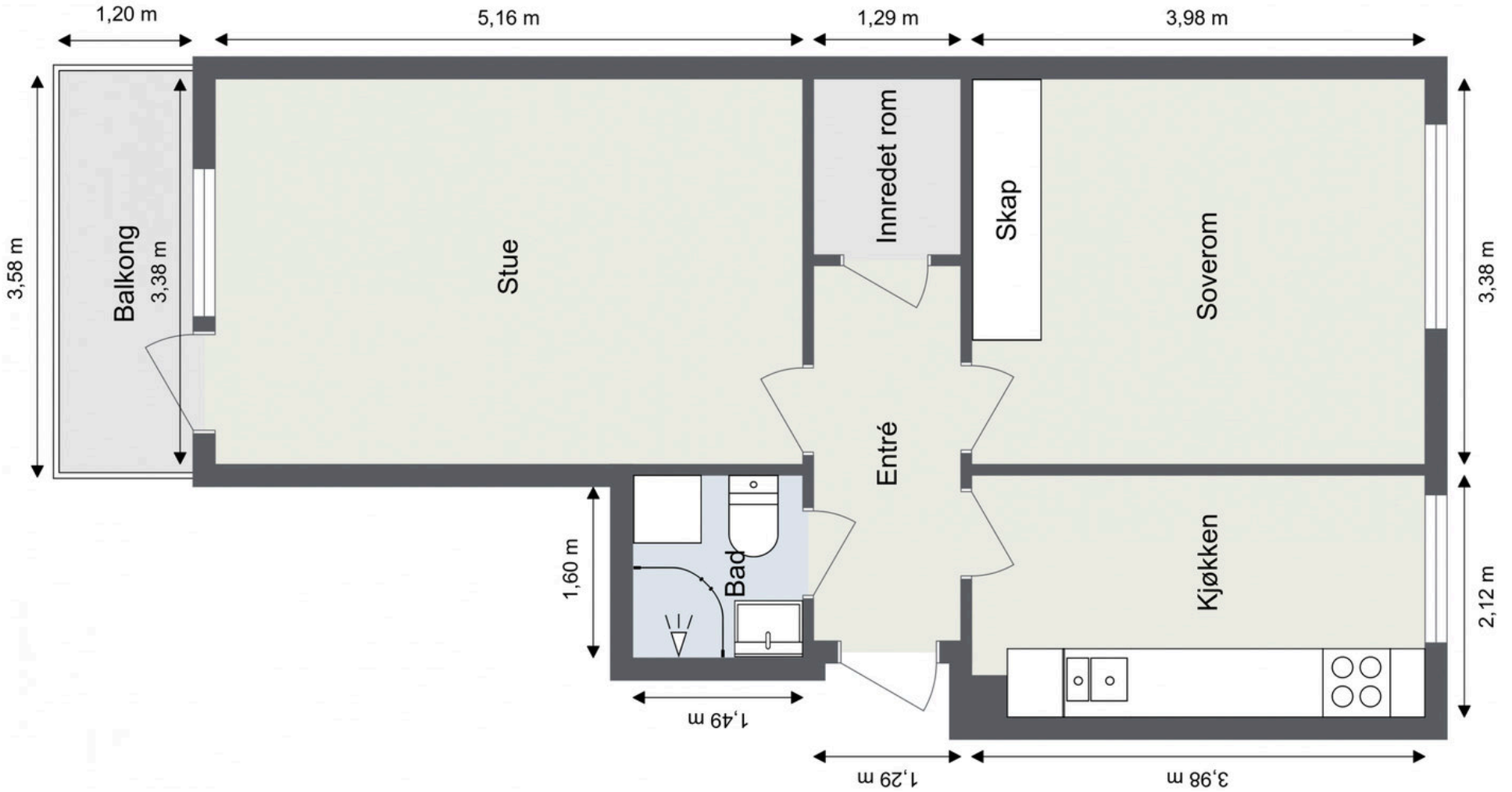
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og innredet rom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.
Takhøyde i stue målt til 2,65 meter

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Det medfølger en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 3 kvm.
Total BRA: 6 kvm.



- Det medfølger to boder, en i kjeller på ca. 3 kvm og på loft på ca. 3 kvm (god takhøyde på begge) -



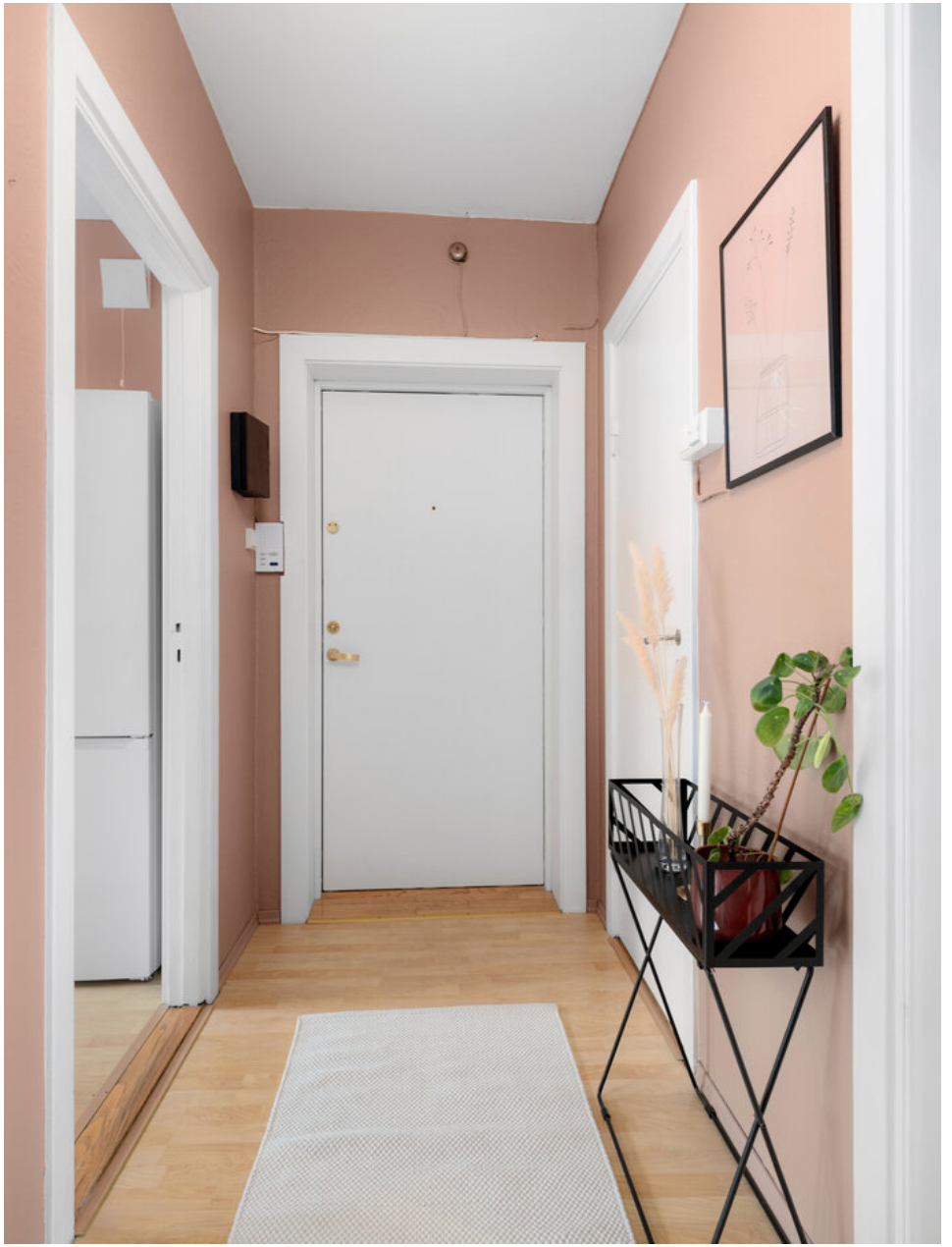









BOSCH






meraki


OSLO







Informasjon

Sars' gate 58

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0087/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sars' gate 58, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 175 i Tøyenhus Borettslag, org.nr. 948554429

Selger
Silje Odland Simonsen

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
149 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 839 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 848 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 857 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og innredet rom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Det medfølger en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 3 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Solforhold

Boligen er gjennomgående og stue / balkong vender mot sør-øst. Det er sol på balkongen fra morgen til ca. 14:30 på sommerstid.

Innhold

2-roms andelsleilighet i 3. etasje med balkong. Leiligheten inneholder bad, entré, stue, kjøkken, soverom og innredet rom.

Det medfølger en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 3 kvm.

Standard

Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter, fliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fronter på kjøkkenet ble skiftet i oktober 2022.

Baderom:
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2001. Baderommet er helfliset med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter over servant, dusj med faste felt og dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
Trestavs laminat i rommene.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Fast inventar:
Garderobeskap i hovedsoverommet. Garderobeinnredning i boden.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordeling i kasse på veggen i badet. Alt av røropplegg er skiftet ut i 2001 i forbindelse med våtromsrehabiliering i regi av borettslaget.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn, datert 8.1.24. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen. Utførte arbeider elektrisk anlegg: byttet alle utgående sikringer (ikke hovedsikring) i sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken i april 2024. Byttet spot'er på badet i november 2024. Alt er utført av Storm Elektro.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 4 kvm. Malt betongdekke og rekkverk i metall.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Overflater på innvendige gulv bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger bad: Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Borettslaget disponerer 7 parkeringsplasser til biler som leies ut på årsbasis til kr 1000,- pr mnd. og 14 utleieplasser til MC/moped/scooter. Disse koster kr 1500,- pr år.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Større vedlikehold og rehabilitering i regi av borettslaget:

2020 - 2020:
- Montert elektroniske låser på alle fellesdører.

2019 - 2019:
- Hele lekeplassen ble oppgradert.

2018 - 2018:
- Malt alle oppganger, nye lamper, nye fronter til sikringsskapene og nye postkasser.

2018 - 2019:
- Samtlige vinduer byttet ut.

2017 - 2017:
- Nytt callinganlegg og montering av kjøreport.
- Bunnledninger rehabilitert.

2016 - 2016:
- Rehabilitering av verandaer.

2015 - 2015:
- Oppgradering av vaskerom.

2013 - 2014:
- Konvertering til fjernvarme.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasader.
- Yttertak i saltakskontruksjon.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles varme tilknyttet radiatorer i leiligheten.
- Dørcalling

Innbo og løsøre

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:
- Lyskilder: Lampe gang
- Veggfeste TV og TV

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alt av hvitevarer
- Gardinstenger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Felles varme tilknyttet radiatorer i leiligheten.
- Varmekabler i gulv på bad.
- Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Årsgjennomsnitt basert på siste 3 år: 1844 kWh

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 486,- pr. mnd.

Inkluderer: - Kabel-TV og bredbånd via Telia.

- Nedbetaling av fellesgjeld.
- Trappevask.
- Varmtvann.
- Fyring.
- Drift.

Felleskostnader: 4.011,-

Kabel-TV / Internett: 475,-

Felleskostnadene økte med 6% fra 01.01.2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Strøm.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 191 558,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 766 233,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Her flytter du til et veldrevet og populært borettslag med personer i alle aldre. Boligtypene varier fra rundt 30 kvm og opp til rett over 50 kvm, og flesteparten av de som flytter hit er unge voksene i etableringsfasen. Dyrehold er tillatt.

Hjemmeside: https://toyenhus.no/

Informasjon fra styreleder pr. 17.02.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt igangsetting av større arbeider.

Felleskostnadene økte ved nyttår og det er ikke planlagt flere økninger i år, med mindre det skulle dukke opp plutselige behov. Borettslaget har setningsskader på eiendommen. Skadene er taksert til ca. 50 000 000,-. Borettslaget har vunnet i tingretten, men det var kun en fastsettelsesdom, så styret har ikke fått noe utbetalt enda.

Vannmålere:
Utgiftene til varmtvann og oppvarming er betydelige. Generalforsamlingen har gitt styret i oppgave å utrede installasjon av vannmålere i hver leilighet.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på fem dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 03.03.25, og utgår dermed den 07.03.2024.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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 149 000,- pr. 01.02.2025

Borettslaget har to lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: * OBBK01-98207723894
Restsaldo: 43.704.944,-
Restløpetid: 18 år 11 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,64%

Lånenummer: OBOS02-98208172255
Restsaldo: 2.935.535,-
Restløpetid: 28 år 6 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,64%

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 6 988,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Vesentlig avvik:
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av stoppekraner og rør. I tillegg har det vært store kostnader til juridisk bistand i forbindelse med rettsaken mot Engelsborg. Finanskostnader er høyere grunnet renteoppgang.

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

Disponible midler:
Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 20%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 6598329

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 223 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Skoler og barnehager

Lakkegata skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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 [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Det ble den 09.07.2024 gitt tillatelse til bruksendring av bod til bolig - H0503 i Sars' gate 60. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med

saksnummer: 202457607.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/182:
24.04.1940 - Dokumentnr: 402705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

18.08.1961 - Dokumentnr: 512337 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.06.1991 - Dokumentnr: 27613 - Erklæring/avtale
Vedr. nettstasjon nr.632. Div. best.

15.05.2003 - Dokumentnr: 28813 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:181

Esso Norge AS gis tillatelse til å oppføre ny
bensinstasjonsbygning inntil felles nabogrense

30.09.1938 - Dokumentnr: 905831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Borettslaget består av 336 andelsleiligheter.
- Det er ikke tillat å bruke annen type grill enn elektrisk grill på balkongene.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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.

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 overtakelsen.

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.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 48 390,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Rabatt: - kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 828,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 408,- 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 28. februar 2025

Megler

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Sars' gate 58

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SARS' GATE 58, 0564 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 182 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet



Dato befaring:	17/02/2025
Utskriftsdato:	23/02/2025
Oppdragsnummer:	97482
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms andelsleilighet i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

- 2020 Elektroniske låser montert på alle fellesdører
- 2019 Oppgradering av lekeplass
- 2018-2019 Utskifting av vinduer i samtlige leiligheter, oppussing av oppganger, nye postkasser og fronter til sikringsskap, nye lamper med sensor
- 2017 Nytt callinganlegg og kjøreport. Rehabilitering av bunnledninger
- 2015 – 2016 Rehabilitering av samtlige balkonger og maling av alle vinduer i borettslaget

- 2014 – 2015 Totaloppgradering og modernisering av to vaskerom
- 2013 – 2014 Alle radiatorer i leilighetene og fellesareal har blitt byttet ut (over 1000 radiatorer) Utskifting av 52 vinduer med råteskader. Ferdigstilt februar 2014. Konvertering til fjernvarme inkl. rivning og sanering av gammelt anlegg. Ferdigstilt september.
- 2001 VVS Rehabilitering
- 1997 Utskiftet entrédører til alle leilighetene
- 1990 Utskifting av alle el stigeledninger og nytt el.opplegg i alle leiligheter 1989

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til borettslaget.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Silje Odland Simonsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Silje Odland Simonsen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 182
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Sars' gate 58, 0564 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	TØYENHUS BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948 554 429
Eier:	Silje Odland Simonsen
Andelsnummer:	175

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	16/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1940

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	51	51	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	51	51	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Innredet rom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
3. etasje	51	0	0	4
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	51	6	0	4
Sum BRA:	57			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Innredet rom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasader.
- Yttertak i saltakskontruksjon

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles varme tilknyttet radiatorer i leiligheten.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 4 m².
Malt betongdekke og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordeling i kasse på veggen i badet.
Alt av røropplegg er skiftet ut i 2001 i forbindelse med våtromsrehabiliering i regi av borettslaget.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn, datert 8.1.24.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent
- Løses sikringene ofte ut? nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Utførte arbeider elektrisk anlegg: byttet alle utgående sikringer (ikke hovedsikring) i sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken i april 2024. Byttet spot'er på badet i november 2024. Alt er utført av Storm Elektro.

Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Fronter på kjøkkenet ble skiftet i oktober 2022.

Ikea kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Trestavs laminat i rommene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater forøvrig.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i hovedsoverommet. Garderobeinnredning i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2001.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er funnet bom under enkelte fliser, som på sikt kan gi forhøyet risiko for at fliser kan løsne. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simonsen, Silje Odland	9578-5999-4-1547722	2025-02-28 17:38:32

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sars' gate 58, 0564 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Silje Odland Simonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6598329
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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: 2000-2001: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget. 2023: Rørlegger Tom Johansen, Bytte av dusjbatteri (blandebatteri) og vaskemaskinkran

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2000-2001: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2000-2001: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget.

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: 2009: Bytte av tak (utført i regi av borettslaget) 2013: Utbedring av 10 balkongfronter i 1.etasje (utført i regi av borettslaget) 2015-2016: Thorendahl, Balkongrehabilitering og maling av vinduer (utført i regi av borettslaget) 2018-2019: VD Montasje, Utskifting av vinduer i samtlige leiligheter (utført i regi av borettslaget)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Storm Elektro, Ny kurs, bytte av sikringer i fordelingsskap og nye spot'er på bad

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 08.01.2024 (utført av av Omexom Elsikkerhet AS, på vegne av Elvia)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i regi av borettslaget (2023).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Norsk Rørservice, Bytte av stoppekraner fellesanlegg (utført i regi av borettslaget) 2023: Norsk Rørservice, Bytte av hovedrør i kjeller (utført i regi av borettslaget) 2013: Koblet til oppvaskmaskin (egeninnsats) 2025: Koblet fra vanndispenser til kjøleskap (egeninnsats)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent. Radiatorer byttet i 2013-2014, samtidig med konvertering til fjernvarme, inkl. riving og sanering av gammelt anlegg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget (fra 2009): 2020 Elektroniske låser montert på alle fellesdører 2019 Oppgradering av lekeplass 2017 Nytt callinganlegg og kjøreport. Rehabilitering av bunnledninger. 2014 – 2015 Totaloppgradering og modernisering av to vaskerom 2009 Maling av vinduer og oppganger, installering av branndører på loft, nytt søppelsiloanlegg, inspeksjon av bunnledninger

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Tilbygg (Terrasse, trapp og lagerlokale) utenfor velferdslokalet ble revet i 2020 pga. setningsskader i området etter boring etter bergvarme i Engelsborg borettslag. Bærevegger i øvrig byggmasse er fundamentert på fjell og derfor ikke påvirket av setningsskadene.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Blandebatteri/dusjbatteri fra felles oppussing av bad i 2001 medførte feil på varmt/kaldt vann. I 2022 ble det vedtatt på Gen.forsamling at alle med eldre batterier måtte bytte disse. I forbindelse med bytte av stoppekraner i fellesanlegget i 2023 ble det oppdaget en tilbakeslagsventil samt utfordringer med lekkasjer. Feilene ble utbedret på det tidspunktet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av sølvkre og skjeggkre i første halvdel av 2024, primært på bad og i gangen. Ble umiddelbart gjort tiltak med limfeller plassert ut i hele leiligheten over en periode (fanget ca 15-20 stk ila. perioden). Har ikke oppdaget noen tilfeller siden. I fellesområder var det for noen år siden tilfelle av rotter i kjeller (oppgitt av styret, ikke selvopplevd).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet av Tyder, datert 23.02.25.

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? Siste måling utført ifm. byggteknisk gjennomgang 17.02.25. (dokumentert i tilstandsrapport)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

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: Utbygger tok kontakt med borettslaget i 2022 ifm. ønsket oppføring av nærings- og boligbygg på nabotomt (der Esso bensinstasjon er plassert i dag), og ønsket samtykke til tiltaket. Etter en lengre prosess avslo Plan- og bygningsetaten søknad om oppføring av et 6-etasjer høyt bygg 30.12.24. Videre prosess er uavklart.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja

Beskriv: Tøyenhus borettslag har hatt en juridisk sak mot Engelsborg borettslag og Tryg forsikring. Etter at Engelsborg borettslag boret etter bergvarme i 2019 har grunnen sunket i en stor del av nabolaget, som har medført setningsskader i bl.a. Tøyenhus borettslag. Tøyenhus borettslag valgte i 2021 å gå til fastsettelsessøksmål mot Engelsborg og Tryg forsikring. Borettslaget tapte saken mot Tryg. Tingretten kom frem til at Engelsborg har erstatningsplikt overfor Tøyenhus og et borettslag til, og Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setningsskadene. Engelsborg anket saken, men har valgt å trekke den igjen. Dommen er dermed rettskraftig.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene har vært økt flere ganger de siste årene (siste økning 1.1.25). Det er per nå ikke kommet noen informasjon som tilsier ny økning av felleskostnadene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har egen hjemmeside (https://toyenhus.no/) og benytter i tillegg Vibbo for publisering av informasjon. .

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0087/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Simonsen, Silje Odland	2025-02-28

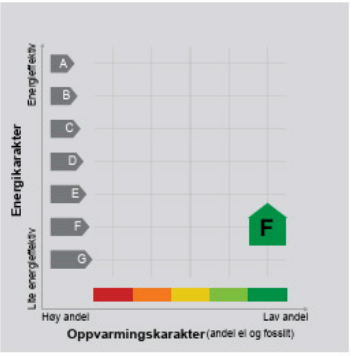
Identifikasjon

bankID Simonsen, Silje Odland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Sars' gate 58
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80582544
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-80611
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sars' gate 58	80582544	H0303	0	0	175

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	1,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	247,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.9.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Anders G. Dahl

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	134,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	206,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 674 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	237,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 570 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	237,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 674 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 471 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 203 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 674 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,3 %

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Tøyenhus Borettslag

Organisasjonsnummer: 948554429
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. april kl. 20:00 til 15. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 112.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Kikut er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Line Nygård og Hilde Bryne er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Honorar Valgkomite

Ved en inkurie ble honorar til valgkomiteen uteglemt på den ordinære generalforsamlingen.

Valgkomiteen legger ned en innsats gjennom året og har etter styrets mening gjort seg fortjent til et honorar.

Styret foreslår et honorar på 3000,- kroner per medlem, totalt 9000,- kroner.

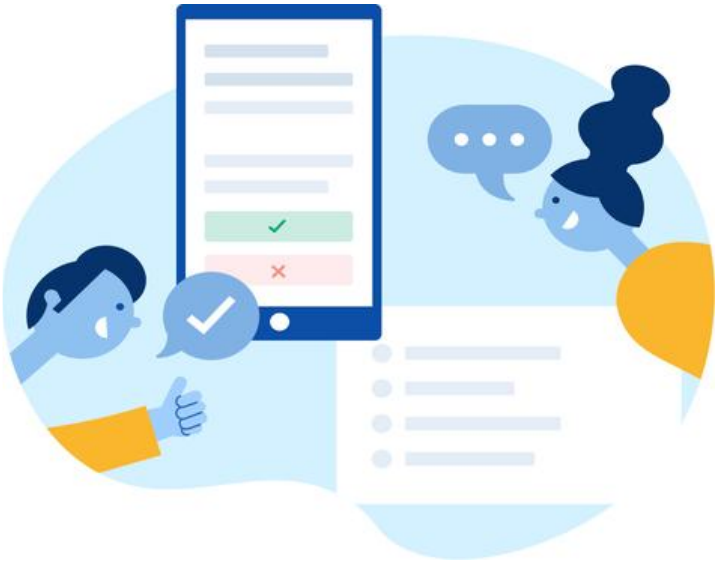
> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens honorarer settes til 9000,- kroner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557491419905 Signert ØK, LN, HB

Prokollen signeres av

Møteleder	Øyvind Kikut
Protokollvitne	Line Nygård
Protokollvitne	Hilde Bryn



Ekstraordinært årsmøte 2023

Tøyenhus Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2023

Velkommen til årsmøte i Tøyenhus Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. april kl. 20:00 og lukker 15. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/14

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Honorar Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Tøyenhus Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Øyvind Kikut er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Line Nygård og Hilde Bryne er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Honorar Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved en inkurie ble honorar til valgkomiteen uteglemt på den ordinære generalforsamlingen.

Valgkomiteen legger ned en innsats gjennom året og har etter styrets mening gjort seg fortjent til et honorar.

Styret foreslår et honorar på 3000,- kroner per medlem, totalt 9000,- kroner.

Forslag til vedtak
Valgkomiteens honorarer settes til 9000,- kroner.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.04.23
Selskapsnummer: 14 **Selskapsnavn:** Tøyenhus Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Kikut er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Line Nygård og Hilde Bryne er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Honorar Valgkomite

Valgkomiteens honorarer settes til 9000,- kroner.

☐ For
☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 14
Tøyenhus Borettslag

Velkommen til årsmøte i Tøyenhus Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2024 kl. 18:00, Velferden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomite
7. Innkomne forslag: Utrede innstallasjon av vannmålere
8. Innkomne forslag: Bytte av revisor
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Tøyenhus Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Kikut er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollfører og protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt som som protokollfører. Protkollvitner velges i fysisk møte.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Styrets innstilling

Styrets arbeid øker år for år. Rettssak mot Engelsborg, utbygging på nabotomten og ikke minst rørprosjektet har tatt mye tid. Kompetansen vi besitter i styret har gjort at vi slipper å leie inn juridisk bistand på flere områder.

Den kraftige prisstigningen de siste årene har gjort at honoraret i realiteten gjør det mindre interessant med styreverv. Det er generelt lite interesse blant andelseierne når det gjelder verv i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse foreslås satt til kroner 12 000.

Styrets innstilling

Som for styrearbeidet er det viktig at folk engasjerer seg. I år har ikke valgkomiteen klart å finne en eneste andelseier som vil ta over rollen. Borettslaget fungerer ikke uten styre, varamedlemmer og valgkomite. Derfor foreslår vi å øke honoraret til kr 4000 per medlem, slik at vi forhåpentligvis kan få flere til å ønske å ha verv.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kroner 12 000.

Sak 7

Innkomne forslag: Utrede innstallasjon av vannmålere

Forslag fremmet av:
Mailen Vangsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har store utgifter til varmtvann og oppvarming. Det påvirker felleskostnadene. Det har ikke hatt nevneverdig effekt å be beboerne om å spare på varmtvann/oppvarming. Hvis vi installerer individuelle målere, vil det kunne fungere som et bedre incentiv for beboerne til å redusere egne kostnader. Vi vil da betale for det vi bruker selv, og ikke en andel av samlet sum for hele borettslaget. Forbruket er ulikt. Noen dusjer ofte, noen liker å ha det varmt, og noen bor flere sammen i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslagsstiller har rett i at utgiftene til varmtvann og oppvarming er betydelige. Det er heller ingen tvil om at det å ha oppvarming som en del av felleskostnadene ikke bidrar til å holde forbruket nede. Det trekkes derimot fram av meglere som en fordel, for da kan man ha det varmt uten å måtte betale dyr strøm. Dette argumentet er dessverre ikke helt korrekt, siden prisen for fjernvarme bare ligger noen øre under strømprisen. Det er gode grunner for å se nærmere på måter å få redusert forbruket på og ikke minst få vurdert om det finnes en måte å få fordelt kostnadene på, der de som bruker mest betaler mest.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede installasjon av vannmålere i hver leilighet.

Sak 8

Innkomne forslag: Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som borettslagets revisor foreslås Ernst & Young.

I dag har borettslaget PWC, men det har vært samarbeidsproblemer gjennom våren 2024 som har gitt merarbeid for både styret og OBOS. Styret ønsker derfor å bytte revisor.

For 2023 ville prisen vært tilnærmet den samme for vårt borettslag hos begge leverandører (det skiller 150,- kroner i favør av E&Y).

Forslag til vedtak

Som borettslagets revisor foreslås Ernst & Young.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øyvind Kikut
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Anna Svensson
  Valgkomiteens innstilling

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

- Karianne Lunder
  Valgkomiteens innstilling.
- Lars Oskar Slatlem
  Valgkomiteens innstilling.
- Mailen Toska
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Anne Gåsefra
  Valgkomiteens innstilling.
- Maria Sunniva Kalvø
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Øyvind Kikut

Valgkomiteens innstilling.

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

- Wenche Mørk

  Valgkomiteens innstilling.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Kikut	Trondheimsveien 75
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44
Styremedlem	Wenche Mørk	Sars' Gate 44
Styremedlem	Anna Svensson	Trondheimsveien 73
Varamedlem	Karianne Lunder	Trondheimsveien 83 C
Varamedlem	Mailen Toska Vangsnes	Sars Gate 50
Varamedlem	Lars Oskar Slatlem Vik	Trondheimsveien 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Øyvind Kikut	Trondheimsveien 75
Varadelegert	
Wenche Mørk	Sars' Gate 44

Valgkomiteen

Sigrid Kristiane Coward	Sars' Gate 56
Anne Gåsefra	Trondheimsveien 75
Maria Sunniva Kalvø	Trondheimsveien 83 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@toyenhus.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Tøyenhus Borettslag
Borettslaget består av 336 andelsleiligheter.
Tøyenhus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554429, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 182

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten ble kjøpt i 0.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

BESKYTTET

Tøyenhus Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret i Tøyenhus borettslag består av fire personer. Som i fjor, er det verdt å skrive litt om hva det innebærer å være i styret. Å være medlem av styret innebærer et ansvar for alt som skjer i borettslaget. Det innebærer å sørge for at beboerne føler regler som er fastsatt av Generalforsamlingen og styret. Det innebærer megling mellom beboere i konflikter. Det innebærer å ta stilling til komplekse tilbud på forholdsvis store arbeider. Det innebærer å ta upopulære valg, som for eksempel å øke felleskostnadene for å ta høyde for framtidige arbeider. Og, som vi har opplevd og kjent på, så har vi i styret et ansvar for å ta på oss å stå i krevende prosesser, som det å gå til søksmål for å ivareta rettighetene og ikke minst økonomien til alle beboerne.

Siden forrige generalforsamling har vi plutselig fått en anstrengt økonomi, siden en forholdsvis liten jobb med å bytte stoppekraner i kjellerne førte til at rørledningene i kjellerne måtte byttes. I tillegg har det kostet oss en del å bruke advokat til saken mot Engelsborg. Begge deler har vært strengt nødvendig, men det er likefullt kjedelig når felleskostnadene øker såpass. Uansett må det gjøres, for vi må ha penger til å betale løpende og fremtidige utgifter.

Styret har hatt 10 fysiske møter og har ellers løpende dialog om beboerhenvendelser og andre ting som må gjøres. Vi ser at en del beboere har en forventning om at styret skal være tilgjengelig på minuttet og at det er en lav terskel for å stille spørsmål om ting som vi allerede har informert om. Vi minner derfor om at det å sitte i styret er noe de fleste gjør i tillegg til full jobb og at styrehonoraret ikke tilsier at vi til enhver tid skal være tilgjengelige for beboerne. Vi oppfordrer alle til å undersøke nettsidene, for det meste av relevant informasjon står der.

Når det gjelder kommunikasjon med beboerne vil vi fortsette med å bruke styret@toyenhus.no som hovedkanal. Vibbo brukes mer og mer av beboerne og vi forsøker å svare ut der om det kommer spørsmål. Dette er med på å sikre sporbarheten. Alle styrets medlemmer unngår i stor grad å svare på direktehenvendelser i sosiale medier. Vi skal ikke kontaktes som privatpersoner, men som styremedlemmer. Da er det viktig for senere styrer at kommunikasjon med beboere er synlig. Det vil den ikke være om den ligger på Messenger eller enkeltes telefoner. Vi har ikke noe godt system for arkivering og mener det ikke er god bruk av penger å anskaffe et arkiveringssystem. Det er billig og meget enkelt å bruke e-post til dette.

Det er også i år rundt 3 e-posthenvendelser per dag. I tillegg kommer noen telefoner og dialog med vaktmester og eksterne. Det har ikke vært konkrete saker å følge opp etter Generalforsamlingen i 2023, men rettssaken har tatt mye tid. I tillegg har det vært mye jobb for styret i forbindelse med bytte av rørledninger og problemer med varmtvannet.

BESKYTTET

Status for saken mot Engelsborg er at Engelsborg har varslet at de vil trekke anken mot oss, uten at det formelt er skjedd enda. Så foreløpig vet vi ikke om det blir en runde i lagmannsretten i løpet av året. Dommen i tingretten var veldig tydelig og til fordel for oss, så vi regner ikke med et annet utfall hvis saken går til behandling i lagmannsretten, men vi har ingen garanti. For den som eventuelt ikke har fått med seg informasjon om rettssaken, så er det informert ganske grundig i nyhetsbrev og forrige års innkalling til generalforsamling, så vi oppfordrer beboerne til å finne informasjon der.

Og ikke minst har styret brukt mye tid på saken med utbygging på Esso-tomten. Søknad om tillatelse er avslått av kommunen, men vedtaket er påklaget. I skrivende stund er saken ikke oversendt klageinstansen, men ligger i kommunen. Vi har brukt advokat til et lite oppdrag knyttet til privatrettslige spørsmål om servitutten som ligger på tomten, men har brukt styrets egen kompetanse i saken så langt. Dette har spart borettslaget for betydelige kostnader.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av stoppekraner og rør. I tillegg har det vært store kostnader til juridisk bistand i forbindelse med rettsaken mot Engelsborg.

Finanskostnader er høyere grunnet renteoppgang.

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

Disponible midler
Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 20%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhus Borettslag.

Lån
Tøyenhus Borettslag har lån i OBOS Banken.
Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,64%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 304 272. Dette er en økning på kroner 15 312 fra 2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 574 143**	**4 765 105**	**3 574 143**	**1 036 079**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 936 928	475 620	574 800	2 197 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	62 171	48 683	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-253 563	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	3 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 398 792	-1 713 461	-1 500 000	-1 356 000
Innsk. øremerk. bankkto		-10 952	-1 804	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 538 064**	**-1 190 962**	**-925 200**	**841 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 036 079**	**3 574 143**	**2 648 943**	**1 877 879**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 659 396	4 843 430
Kortsiktig gjeld	-1 623 317	-1 269 287
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 036 079**	**3 574 143**

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 673 394	13 924 136	14 785 000	17 167 000
Andre inntekter	3	1 037 035	117 276	0	92 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 710 429**	**14 041 412**	**14 785 000**	**17 259 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-89 253	-84 600	-85 000	-90 000
Styrehonorar	5	-615 000	-600 000	-600 000	-615 000
Avskrivninger	15	-62 171	-48 683	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 875	-20 425	-20 000	-25 000
Andre honorarer		-18 000	0	0	-18 000
Forretningsførerhonorar		-288 960	-277 310	-292 000	-307 000
Konsulenthonorar	7	-427 483	-323 524	-180 000	-700 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-4 392 282	-390 786	-330 000	-395 000
Forsikringer		-701 994	-622 465	-685 000	-755 000
Kommunale avgifter	9	-2 569 182	-2 166 635	-2 572 000	-2 958 000
Energi/fyring	10	-3 821 233	-4 053 637	-3 700 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 353 632	-1 833 312	-2 000 000	-1 610 000
Andre driftskostnader	11	-2 022 853	-1 861 282	-1 896 000	-1 821 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 447 119**	**-12 349 858**	**-12 427 200**	**-12 761 200**
DRIFTSRESULTAT		**-1 736 690**	**1 691 554**	**2 357 800**	**4 497 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 001	25 877	0	0
Finanskostnader	13	-2 232 239	-1 241 811	-1 783 000	-2 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 200 238**	**-1 215 934**	**-1 783 000**	**-2 300 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 936 928**	**475 620**	**574 800**	**2 197 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 936 928	0		
Reduksjon udekket tap		0	475 620		

BESKYTTET

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	483 489	292 097
Miljøbankkonto, øremerket		517 072	362 026
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 580 285**	**9 233 848**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	526 087
Andre kortsiktige fordringer	16	1 974 811	-2 000
Driftskonto OBOS-banken		534 878	1 307 054
Skattetrekkskonto OBOS-banken		440	440
Sparekonto OBOS-banken		15 608	2 616 403
Innestående i andre banker		133 659	395 446
SUM OMLØPSMIDLER		**2 659 396**	**4 843 430**
SUM EIENDELER		**12 239 681**	**14 077 277**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-38 372 549	-34 435 621
SUM EGENKAPITAL		**-38 338 949**	**-34 402 021**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 205 098	46 603 890
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	504 316	360 222
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 955 314**	**47 210 012**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 058 653	1 259 378
Påløpte renter		232 888	9 909
Påløpte avdrag		112 725	0
Annen kortsiktig gjeld	21	219 051	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 623 317**	**1 269 287**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 239 681**	**14 077 277**

BESKYTTET

Pantstillelse	22	58 610 325	45 185 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2024
Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Kikut /s/ Helen Ghebremedhin /s/ Wenche Mørk /s/

Anna Svensson /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Tøyenhus og Professorløkka har vunnet saken mot Engelsborg fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader.Tøyenhus borettslag har vunnet søksmålet mot Engelsborg.Retten slo fast at Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setningsskadene. Retten lagt etter omstendighetene til grunn at den klare hovedtyngden av sakskostnadene knytter seg til behandling av spørsmålet om objektivt ansvar etter naboloven, skjønnsmessig anslått til 95 %, og at behandling av Trygs forsikringsinnsigelser utgjør en mindre del av saken,skjønnsmessig anslått til 5 %. Retten konkluderer etter dette med at Engelsborg skal betale kroner 1 671 374 til Tøyenhus. Beløpet utgjør 95 % av samlet nødvendige kostnader ved saken for Tøyenhus (kroner 1 759 341)

Tryg har vunnet saken mot Tøyenhus og Professorløkka fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5 første ledd. Retten finner at Tøyenhus og Professorløkka skal dømmes til solidaransvar for Trygs samlede omkostningskrav på kroner 438 101.

Saken er anket, og det er ikke gitt at resultatet står seg i en ankerunde.Dermed etter falt dommen, gitt tilgjengelig opplysningen og beste skjønn økonomiske forpliktelser ble avsatt som gjeld og fordring i årsregnskapet. Kostnadene som påløpt i året 2023 har fått reduksjon mens beløpet som tilsvarer kostnadene som påløp tidligere ble inntektsført.

BESKYTTET

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 563 762
Kabel-TV	1 881 360
Lokaler	762 736
Trappevask	395 136
Parkeringsleie	111 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 714 294**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-40 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 673 394**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 000
Lokale-/lagerleie	22 150
Automatpenger	97 633
Dugnad	1 200
Miljøfond	303 437
Erstatning etter setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen	607 215
Sykkel	400
Tilbakeføring	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 037 035**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-89 253
SUM PERSONALKOSTNADER	**-89 253**

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 2022/2023, og er på kr 615 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 664, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 875.

BESKYTTET

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 109 893
Fikk dekket juridiske kostnader som følge av rettssaken jfr. note 1	1 064 159
Saksomkostninger Tryg	-219 051
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 274
Takstforum	-37 375
DMR Miljø og Geoteknikk	-46 849
Hjelme AS	-71 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-427 483**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-65 867
Drift/vedlikehold VVS	-4 115 072
Drift/vedlikehold elektro	-108 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-374
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 169
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 392 282**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 438 846
Renovasjonsavgift	-1 130 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 569 182**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-112 149
Fjernvarme	-3 709 084
SUM ENERGI / FYRING	**-3 821 233**

BESKYTTET

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-101 097
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 909
Diverse leiekostnader/leasing	-5 761
Driftsmateriell	-7 655
Vaktmestertjenester	-1 271 245
Renhold ved firmaer	-441 900
Andre fremmede tjenester	-22 111
Trykksaker	-1 739
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 664
Andre kontorkostnader	-74 791
Telefon, annet	-4 181
Porto	-220
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 261
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-5 991
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 022 853**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 157
SUM FINANSINNTEKTER	**32 001**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 163 783
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 286
Andre rentekostnader	-1 170
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 232 239**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

BESKYTTET

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-87 696	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-326 372	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2019	486 826	
Avskrevet tidligere	-194 732	
Avskrevet i år	-48 683	
		243 411
Uteanlegg		
Tilgang 2023	218 563	
Avskrevet i år	-1 821	
		216 741
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	35 000	
Avskrevet i år	-11 667	
		23 333
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2009	539 736	
Avskrevet tidligere	-539 735	
		1
SUM ÅRETS VARIGE DRIFTSMIDLER		**483 489**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-62 171**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Miljøfond	303 437
Erstatning etter setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen	1 671 374
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 974 811**

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.

BESKYTTET

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
	-54 130	
Opprinnelig 2018	269	
Nedbetalt tidligere	7 526 379	
Nedbetalt i år	1 381 639	
		-45 222
		251
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt i år	17 153	
		-2 982 847
		-48 205
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**098**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-4 000
Avsetning bomiljøtiltak	-504 316
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-508 316**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Erstatning etter setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen	-219 051
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-219 051**

BESKYTTET

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	48 205 098
Påløpte avdrag	112 725
TOTALT	**48 559 723**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

BESKYTTET

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Elektroniske låser	Montert elektroniske låser på alle fellesdører.
2019 - 2019	Oppgradering lekeplassen	Hele lekeplassen ble oppgradert.
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Malt alle oppganger, nye lamper, nye fronter til sikringsskapene og nye postkasser.
2018 - 2019	Vinduer	Samtlige vinduer byttet ut.
2017 - 2017	Callinganlegg og kjøreport	Nytt callinganlegg og montering av kjøreport.
2017 - 2017	Bunnledninger	Bunnledninger rehabilitert.
2016 - 2016	Rehabilitering av verandaer	
2015 - 2015	Oppgradering av vaskerom	
2013 - 2014	Konvertering til fjernvarme	Fase 1 Konvertering til fjernvarme inkl. rivning og sanering Prosjektering 15. juli 2013 Utførelse 1. august 2013 Ferdigstillelse av vann og varme 15. september. 2013 Endelig ferdigstillelse i løpet av høsten 2013 AM purrer opp InfraTek for en rask levering av veksler. Fase 2 Utskiftning av radiatorer og ventiloppstikk Befaring/oppstart i løpet av oktober 2013 Prosjektering oktober 2013 Utførelse 15. mai 2014 Ferdigstillelse 15. september 2014
2011 - 2012	Ny traktor John Deere 2320,	
2011 - 2012	3 Electrolux vaskemaskiner	
2011 - 2012	Sand byttet i sandkassen	
2010 - 2011	Nytt kjøkken på velferdsrommet	ENØK tiltak energi/varme Renovering av yttertrapper Gjennomgang av det elektriske anlegget (HMS) i alle fellesområder sluttført
2009 - 2009	Tak, søppelsilo + div maling	Bytte av tak. Maling av vinduer og oppganger. Innstallering av branndører på loft. Nytt søppelsiloanlegg. Inspeksjon av bunnledninger.
2008 - 2008	Etablering av oljefyllingsvern	Etablering av forskriftsmessig oljefyllingsvern.
2008 - 2008	Fjernet oljeforurenset masse	
2008 - 2008	Nye askebeger ved inngangene	
2007 - 2007	42 nye sykkelstativ	
2007 - 2008	Rens av vertikale ventilasjonskanaler	Rens av vertikale ventilasjonskanaler på kjøkken/bad
2006 - 2006	Elektronisk portåpner og ny plen	

BESKYTTET

2005 - 2005	Oppgradering vaskerom og ny mur i gården	Oppgradering av vaskerom, gulv, vegger, tak og nye maskiner Ny mur nederst i gården mot Sarsgate og Trondheimsveien Utbedring av setningsskade i Sarsgate 52, Trondheimsveien 69 og 73
2004 - 2004	Div. oppussing/utbedring	Oppussing av velferdslokalet Oppgradering av uteareraler Utbedret setningsskade i Trondheimsveien 77 Oppussing av fyrrom
2003 - 2003	Utebelysn., kj. dører og vedl. brannsl.	Ny utebelysning. Utskifting av kjellerdører. Periodisk vedlikehold av brannslukkere
2002 - 2002	Malt vinduer utvendig	
2001 - 2001	VVS Rehabilitering	
1999 - 1999	Bereder, vinduer, basseng og kabel	Ny varmtvannsbereder Nye kjellervinduer Nytt basseng Prøveprosjekt Våtromsrehabilitering Nytt bredbåndnett (kabelanlegg) med mulighet for bruk av telefoni og internett
1998 - 1998	Rehabilitert uteanlegget	
1997 - 1997	Entrédører	Utskiftet entrédører til alle leilighetene
1995 - 1995	Ny traktor	
1994 - 1994	Maling av oppgangene	
1993 - 1993	Fornyet maskiner i vaskeriene	
1991 - 1991	Fyrhus og vaskerier	Nytt el anlegg i fyrhus og vaskerier, utskiftet el kjele i fyrhus
1990 - 1990	Stigeledninger og el. opplegg	Utskifting av alle el stigeledninger og nytt el.opplegg i alle leiligheter
1989 - 1989	Velferdslokalene ombygget	
1988 - 1988	Diverse utomhus	Uteanlegget opprustet, anlagt plener og helleganger, nye inngangspartier, porttelefonanlegg
1987 - 1987	Nye gangvinduer mm.	Nye gangvinduer, ny sirkulasjonspumpe m/motor,redskapshus

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24
Selskapsnummer: 14 **Selskapsnavn:** Tøyenhus Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

1. Husordensregler for Tøyenhus Borettslag PR 19.APRIL 2006

Vedtatt på Generalforsamlingen våren 2003, med endringer fra
- Generalforsamlingen 19.april 2004
- Generalforsamlingen 19.april 2005
- Generalforsamlingen 19.april 2006
- Generalforsamlingen 19 april 2007
- Generalforsamlingen 07.april 2010
- Generalforsamlingen 24 april 2014

Kapittel 1 Formålsparagraf og hovedregel

§ 1-1 Formålsparagraf

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

§ 1-2 Hovedregel

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

Kapittel 2 Regler om ro i leilighetene

§ 2-1 Tidspunkter for ro i leilighetene

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

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

2-2 Bruk av musikkinstrument i leilighetene

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

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

Kapittel 3 Regler om bruk av fellesarealene

§ 3-1 Utearealene

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

Alle som bruker utearealene skal rydde opp etter seg, herunder feie plassen der hvor dette er nødvendig og tømme grillen for aske. Beboerne skal bruke søppelrommene til matavfall og lignende. Grillkull skal først kastes når det er blitt helt kaldt.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr i gårdsrommet.

§ 3-2 Lekeplassen

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

§ 3-3 Parkering

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

Disse tildeles etter loddtrekning blant interesserte andelseiere årlig.

§ 3-4 Oppgangene

Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander i oppgangene.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene.

§ 3-5 Loft og kjellere

Dørene inn til loft og kjellere skal holdes låst.

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

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

Lyset skal alltid slukkes når man forlater loft eller kjeller.

§ 3-6 Boder

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

§ 3-7 Velferdslokalet

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

Kapittel 4 Regler om bruk av vaskerier

§ 4-1 Generelle regler

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

Vaskeriet skal alltid vaskes godt etter bruk.

Styret vedtar satser for betaling i vaskeriet.

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

§ 4-2 Åpningstider og reservering

Vaskeriene er åpne alle dager mellom klokken 07.00-22.00.

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

Kapittel 5 Avfallshåndtering/resirkulering

§ 5-1 Søppel

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

§ 5-2 Papir

Papp og papir til resirkulering kastes i papircontainer.

§ 5-3 Glass og metall

Glass og metall leveres i spesialcontainere for resirkulering.

§ 5-4 Miljøfarlig avfall

Miljøfarlig avfall som malingsrester og kjemikaler leveres ved spesialmottak.

§ 5-5 Øvrig avfall

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

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

Kapittel 6 Øvrige regler

§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger

Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er godkjent av styret.

Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører. Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes for andre formål

Det er ikke tillat å bruke annen type grill enn elektrisk grill på balkongene.

§ 6-2 Utrykning vaktmester

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

§ 6-3 Brannvern

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

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

Rømningsveiene via verandaene i de øverste etasjene må ikke blokkeres.

§ 6-4 Bruk av sentralvarmeanlegg/lufting

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

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

§ 6-5 Husdyr

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

§ 6-6 Skadedyr

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

§ 6-7 Baderom og VVS-utstyr

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

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

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

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

§ 6-8 Navneskilt

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

Kapittel 7 Brudd på husordensreglene

§ 7-1 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

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

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

§ 7-2 Melding om brudd på husordensreglene

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Tøyenhus Borettslag

Organisasjonsnummer: 948554429
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Velferden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Øyvind Kikut er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og protokollvitner.

Valg av to eiere til å signere protokollfører og protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Bjørnar Sollie er valgt som som protokollfører. Christian Bull og Mats Osnes Bergersen er valgt som protokollførere.

✓ **Vedtatt. Bjørnar Sollie er valgt som som protokollfører. Christian Bull og Mats Osnes Bergersen er valgt som protokollvitner.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes. I tillegg godkjennes 42 stemmeberettigede. 40 er tilstede, 2 ved fullmakt. Totalt 42.

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Styrets innstilling
Styrets arbeid øker år for år. Rettssak mot Engelsborg, utbygging på nabotomten og ikke minst rørprosjektet har tatt mye tid. Kompetansen vi besitter i styret har gjort at vi slipper å leie inn juridisk bistand på flere områder.

Den kraftige prisstigningen de siste årene har gjort at honoraret i realiteten gjør det mindre interessant med styreverv. Det er generelt lite interesse blant andelseierne når det gjelder verv i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godtgjørelse foreslås satt til kroner 12 000.

Styrets innstilling
Som for styrearbeidet er det viktig at folk engasjerer seg. I år har ikke valgkomiteen klart å finne en eneste andelseier som vil ta over rollen. Borettslaget fungerer ikke uten styre, varamedlemmer og valgkomite. Derfor foreslår vi å øke honoraret til kr 4000 per medlem, slik at vi forhåpentligvis kan få flere til å ønske å ha verv.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kroner 12 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag: Utrede innstallasjon av vannmålere

Fremmet av: Mailen Vangsnes

Borettslaget har store utgifter til varmtvann og oppvarming. Det påvirker felleskostnadene. Det har ikke hatt nevneverdig effekt å be beboerne om å spare på varmtvann/oppvarming. Hvis vi installerer individuelle målere, vil det kunne fungere som et bedre incentiv for beboerne til å redusere egne kostnader. Vi vil da betale for det vi bruker selv, og ikke en andel av samlet sum for hele borettslaget. Forbruket er ulikt. Noen dusjer ofte, noen liker å ha det varmt, og noen bor flere sammen i leilighetene.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslagsstiller har rett i at utgiftene til varmtvann og oppvarming er betydelige. Det er heller ingen tvil om at det å ha oppvarming som en del av felleskostnadene ikke bidrar til å holde forbruket nede. Det trekkes derimot fram av meglere som en fordel, for da kan man ha det varmt uten å måtte betale dyr strøm. Dette argumentet er dessverre ikke helt korrekt, siden prisen for fjernvarme bare ligger noen øre under strømprisen. Det er gode grunner for å se nærmere på måter å få redusert forbruket på og ikke minst få vurdert om det finnes en måte å få fordelt kostnadene på, der de som bruker mest betaler mest.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede installasjon av vannmålere i hver leilighet.

Transaksjon 09222115557519210110 Signert ØK, BS2, CB, MOB

✓ Vedtatt.

8. Innkomne forslag: Bytte av revisor

Som borettslagets revisor foreslås Ernst & Young.

I dag har borettslaget PWC, men det har vært samarbeidsproblemer gjennom våren 2024 som har gitt merarbeid for både styret og OBOS. Styret ønsker derfor å bytte revisor.

For 2023 ville prisen vært tilnærmet den samme for vårt borettslag hos begge leverandører (det skiller 150,- kroner i favør av E&Y).

Forslag til vedtak:
Som borettslagets revisor foreslås Ernst & Young.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Kikut

Følgende stilte til valg:
Øyvind Kikut

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anna Svensson

Følgende stilte til valg:
Anna Svensson

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karianne Lunder
Lars Oskar Slatlem
Mailen Toska

Følgende stilte til valg:
Karianne Lunder
Lars Oskar Slatlem
Mailen Toska

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Gåsefra
Maria Sunniva Kalvø

Følgende stilte til valg:
Anne Gåsefra
Maria Sunniva Kalvø

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Kikut

Følgende stilte til valg:
Øyvind Kikut

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:
Wenche Mørk

Transaksjon 09222115557519210110 Signert ØK, BS2, CB, MOB

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505659
41464/ IAB@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20250214 for SARS? GATE 58.

GNR. 229 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1938.

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

10223 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

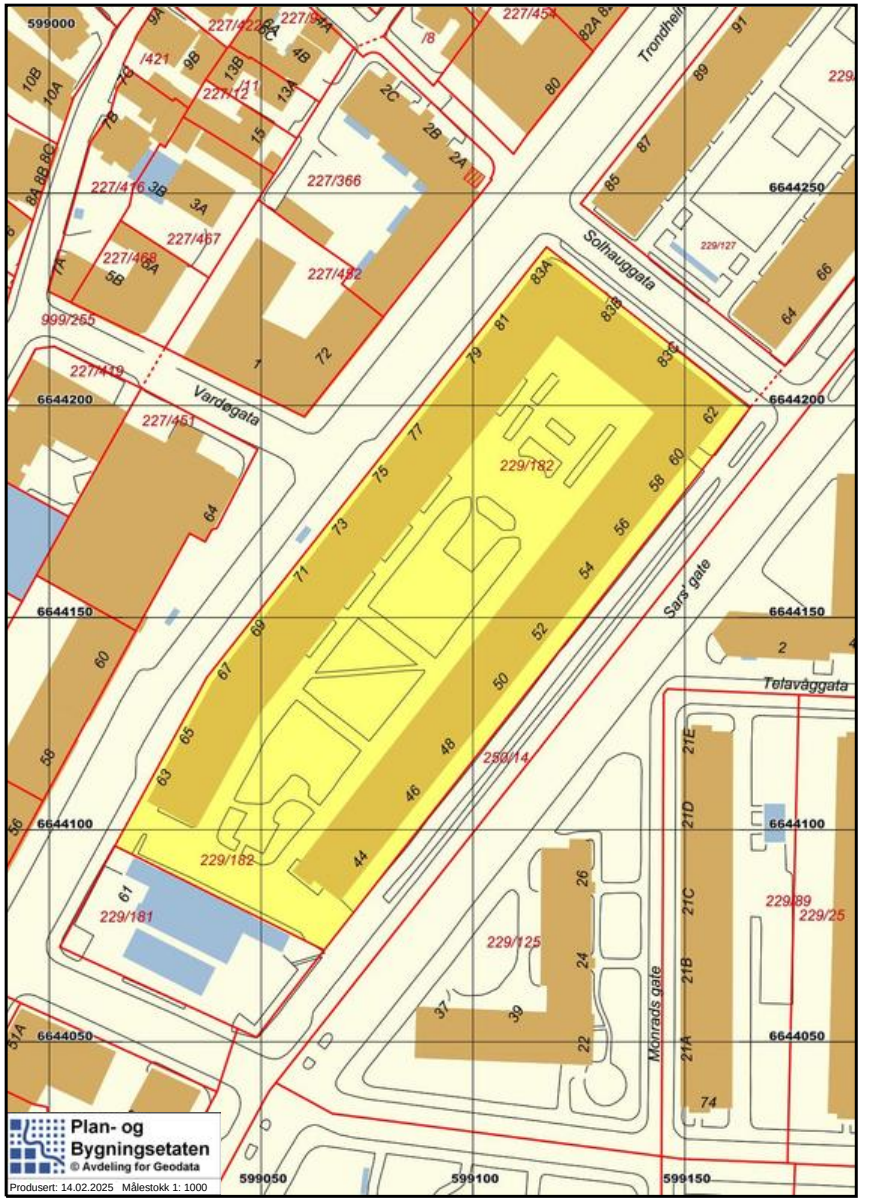
Kristin Tveit
Enhetsleder

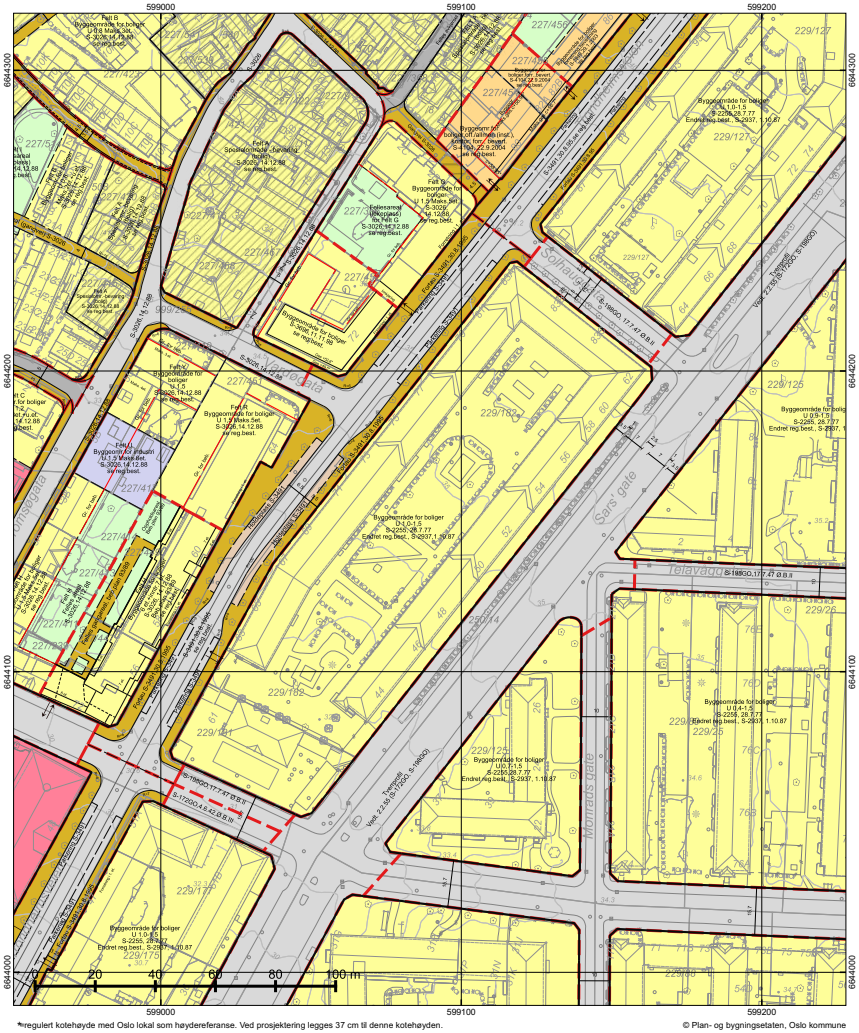
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138506/ 86505659
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: SARS' GATE 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

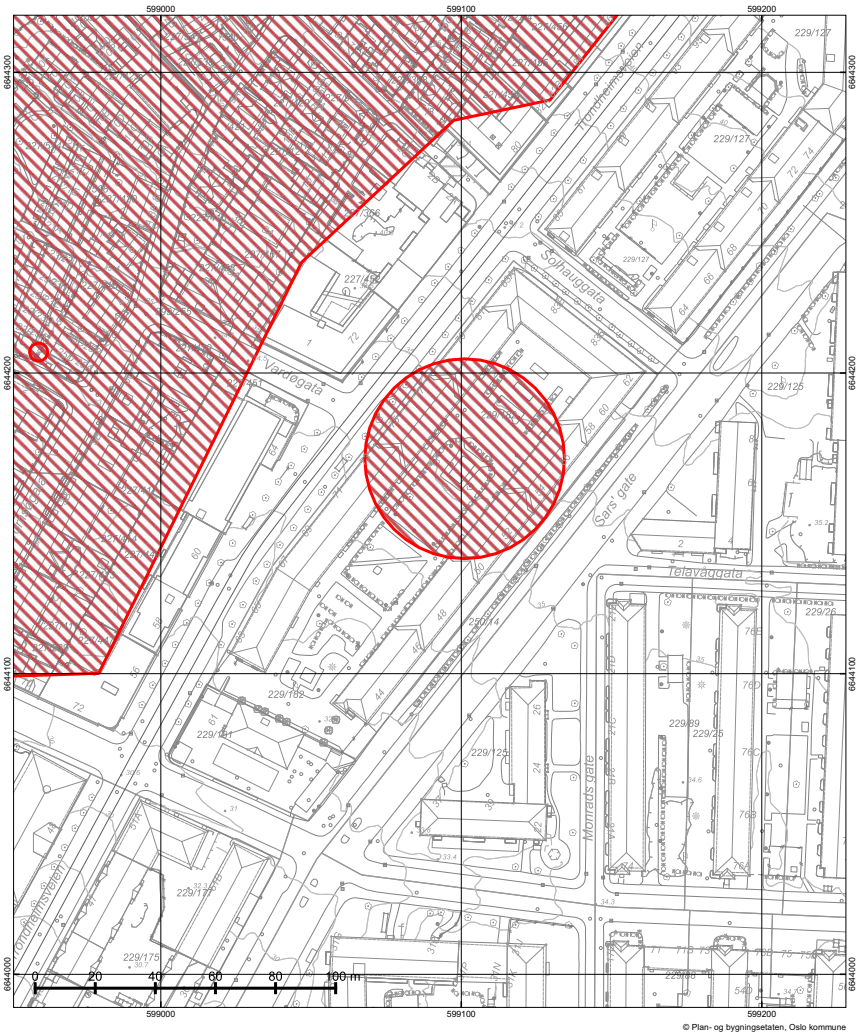
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

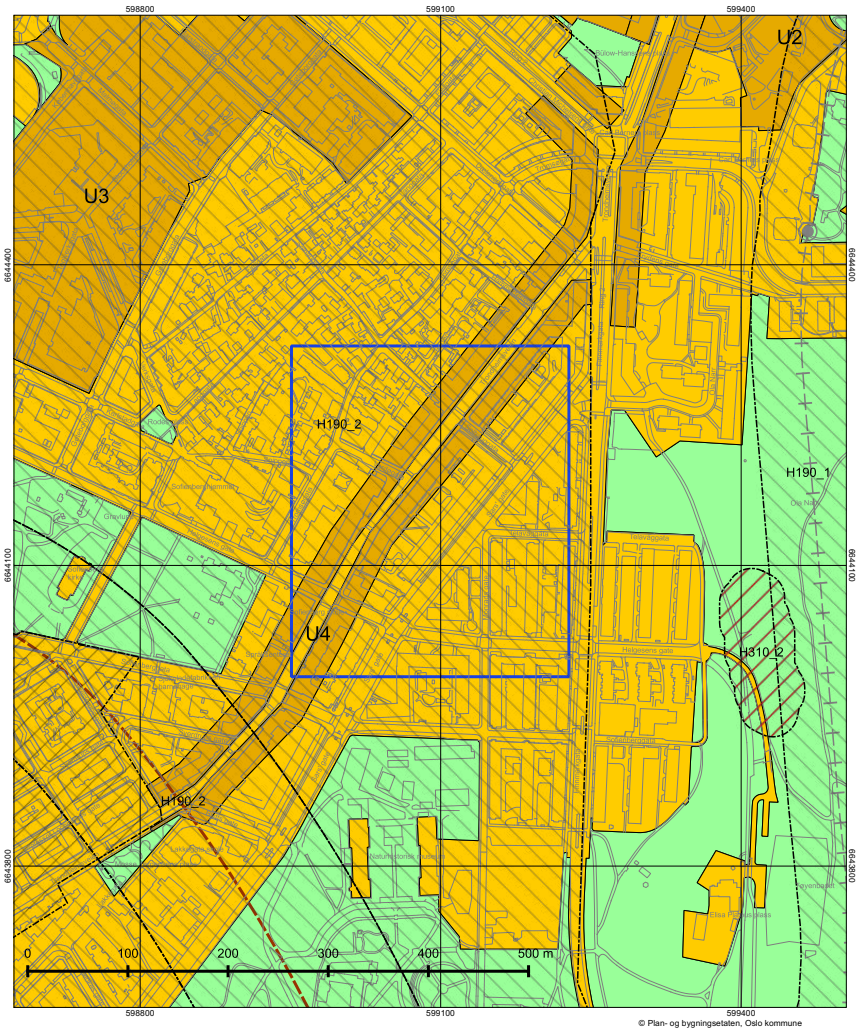
Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138506/ 86505659
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: SARS' GATE 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/182

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138506/86505659
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

Dato: 19 AUG. 2002

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overing.

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ragnhild Hassel Winnæss
Sars' gate 58
0564 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.02.2023
	202019748 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	SARS` GATE 58	Eiendom:	229/182/0/0
Tiltakshaver:	Ragnhild Hassel Winnæss	Søker:	Ragnhild Hassel Winnæss
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sars` gate 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken og riving av bod, mottatt 01.02.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019748			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2023
	201514094 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse: SARS' GATE 58
Tiltakshaver: Morten Bjørken Eriksen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/182/0/0
Søker: RØRMONTASJE AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sars' gate 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for omlegging av vann- og avløpsrør i leilighet H0102, mottatt 20.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514094			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

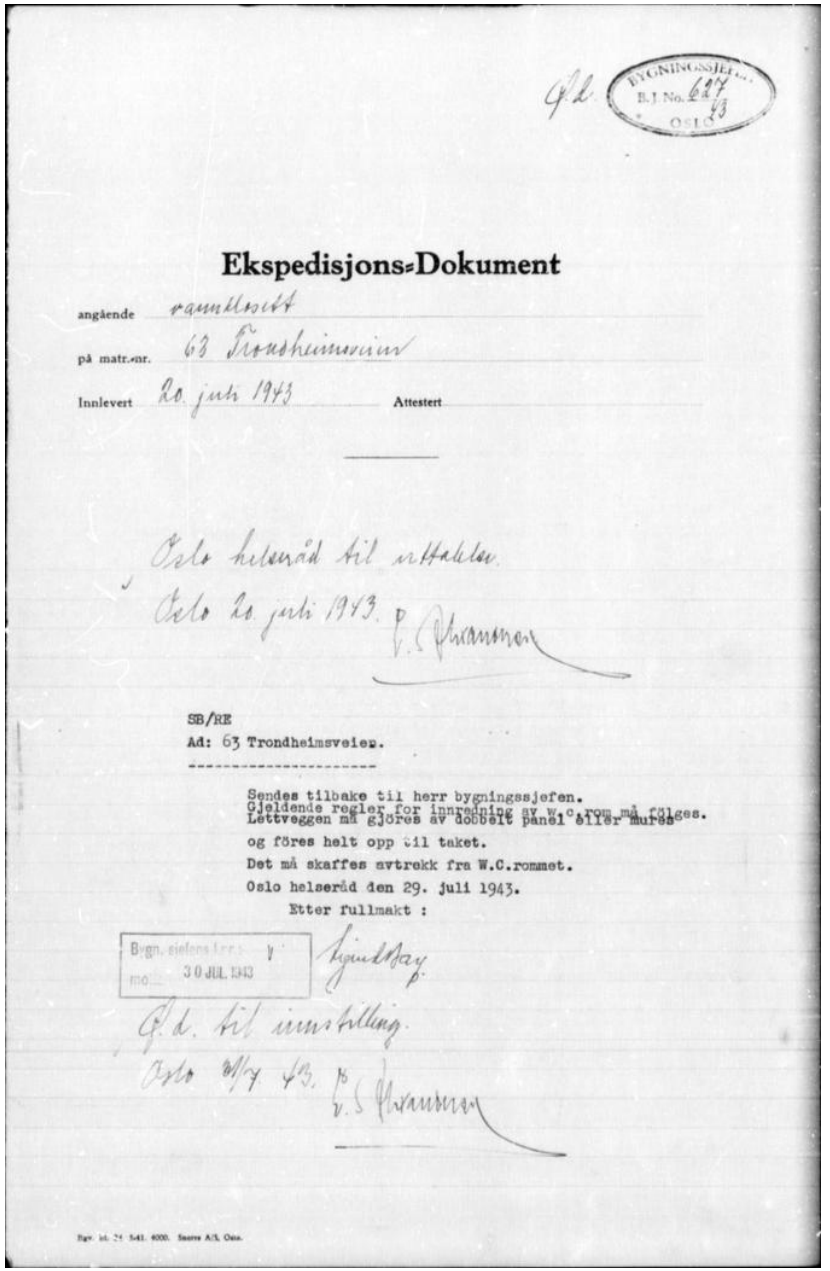
Karine Bue Iversen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Morten Bjørken Eriksen, Rødstuveien 23, 0572 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



Gl.d. EIENDOMSSJEFEN B.J. No. 627/43 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående rammetillatelse

på matr.nr. 63 Trondheimsveien

Innlevert 20. juli 1943 Attestert

Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 20. juli 1943. p.
V. S. Pharmanes

SB/RE
Ad: 63 Trondheimsveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Gjeldende regler for innredning av W.C.rom må følges.
Leggveggen må gjøres av dobbelt panel eller murs
og føres helt opp til taket.
Det må skaffes avtrekk fra W.C.rommet.
Oslo helseråd den 29. juli 1943.
Etter fullmakt :

Bygn. sjefens kontor mo 30 JUL 1943

Sigurd Bay p.

Gl.d. til innstilling.
Oslo 31/7 43. p.
V. S. Pharmanes

Bygn. tel. 21 5441. 6000. Steens A/S. Oslo.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41720 0

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring til snarkjøpbutikk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 63		60/3109

Byggherre

Oslo Samvirkelag
Helgesensgate 14
O s l o.

Ansvarshavende

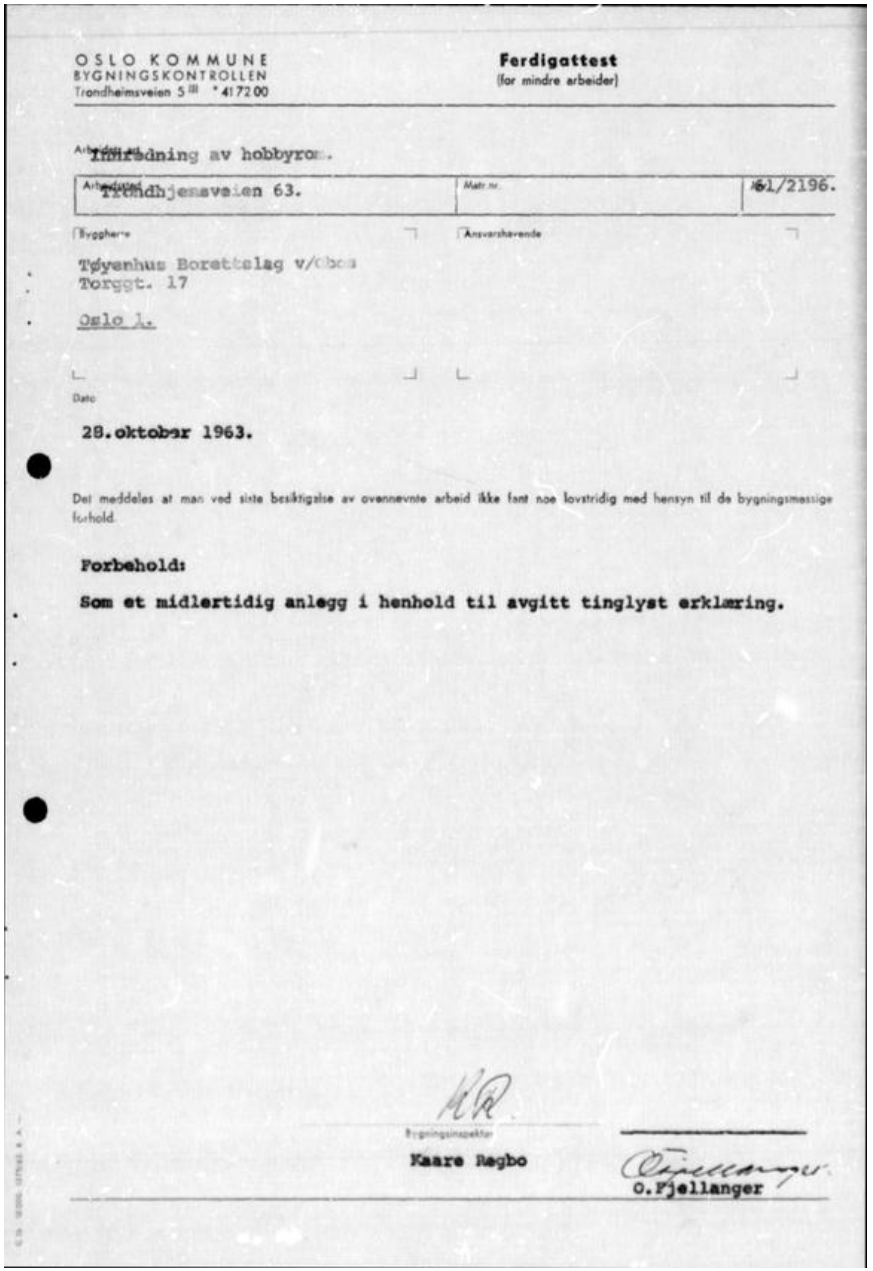
JH/kl

Dato
19. mars 1963.

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

Bygningsinspektør
H. Michaelsen.

10.000. R. A. 689-62. –



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av hobbyrom.

Arbeidets sted	Matr. nr.	Gnr./Bnr.
Trondhjemsveien 63.		61/2196.

Byggherre: Tøyenhus Borettslag v/Obos
Torggt. 17
Oslo 1.

Ansvarshavende:

Dato: **28. oktober 1963.**

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

O. Fjellanger

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Muring av brystning og innsetting av vindu.

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Trondheimsveien 63,		64/2900

Byggherre
Den Norske Creditbank
Kongensgt. 18
Oslo - 1.

KR/BK

Ansvarshavende
Tømmermester Einar Syversen
Rådhusgt. 21
Oslo - 1.

Dato
30. november 1966.

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B.D. J. nr. 2770/50

Ekspedisjons-Dokument

angående ny døråpning

på matr.-nr. 83 C Trondheimsveien

Innlevert 19. sept. 1950. Attestert 31 MAR 1951

Sendes Østre by-distrikt til innstilling.

Oslo, den 22. sept. 1950.

Anmeldelsen godkjennes.
Søknad om ansvarsrett må sendes inn.
Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må foreligge för arbeidet tillates satt i gang.

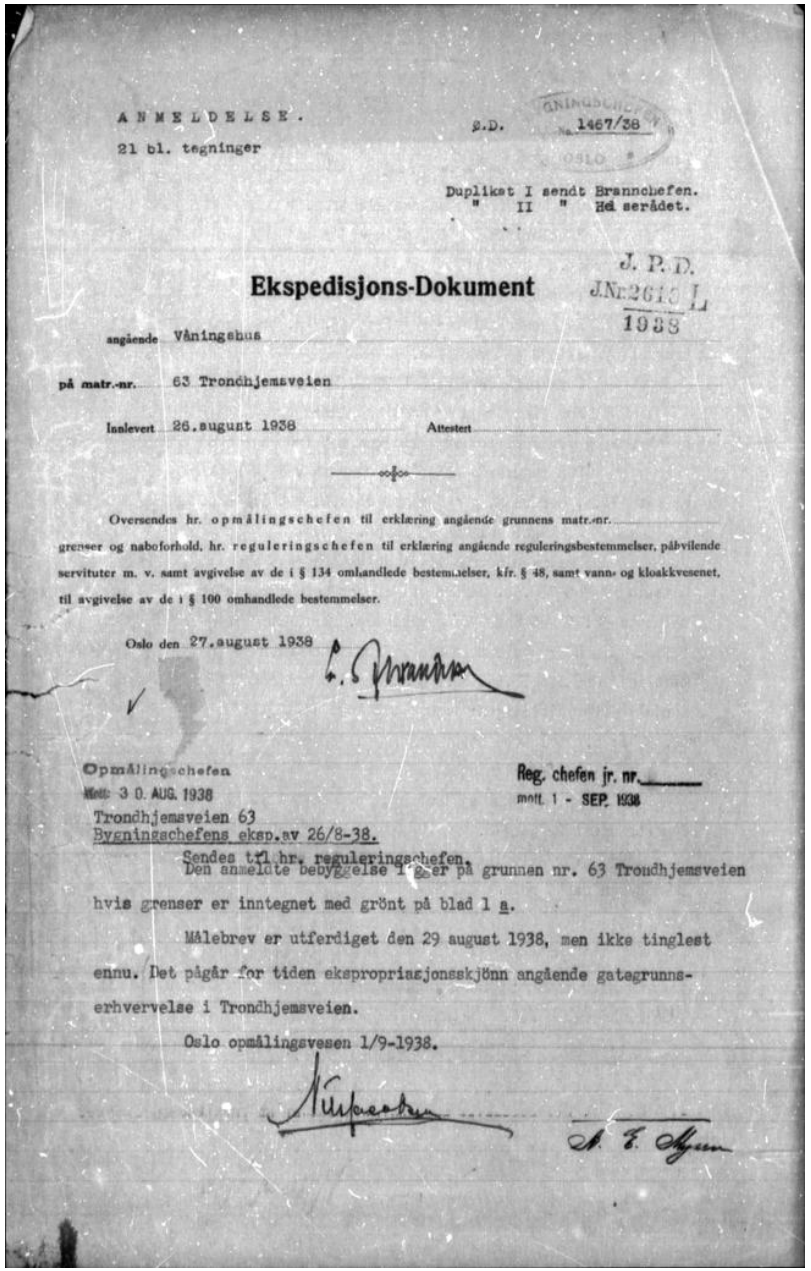
Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 27. september 1950.

J.S. Platou.
e.b.

Meld. 29/9-50

Anmeldt: Carsten Christensen

Skj. B. 4. 1000. 4.50. B. A.



ANMELDELSE.

21 bl. tegninger

S.D. 1467/38

Duplikat I sendt Brannchefen.
" II " Helserådet.

J. P. D.
JNr 2613 L
1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 63 Trondhjemsveien

Innlevert 26.august 1938 Attestert

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

Oslo den 27.august 1938

Opmålingschefen
Mott: 30. AUG. 1938

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

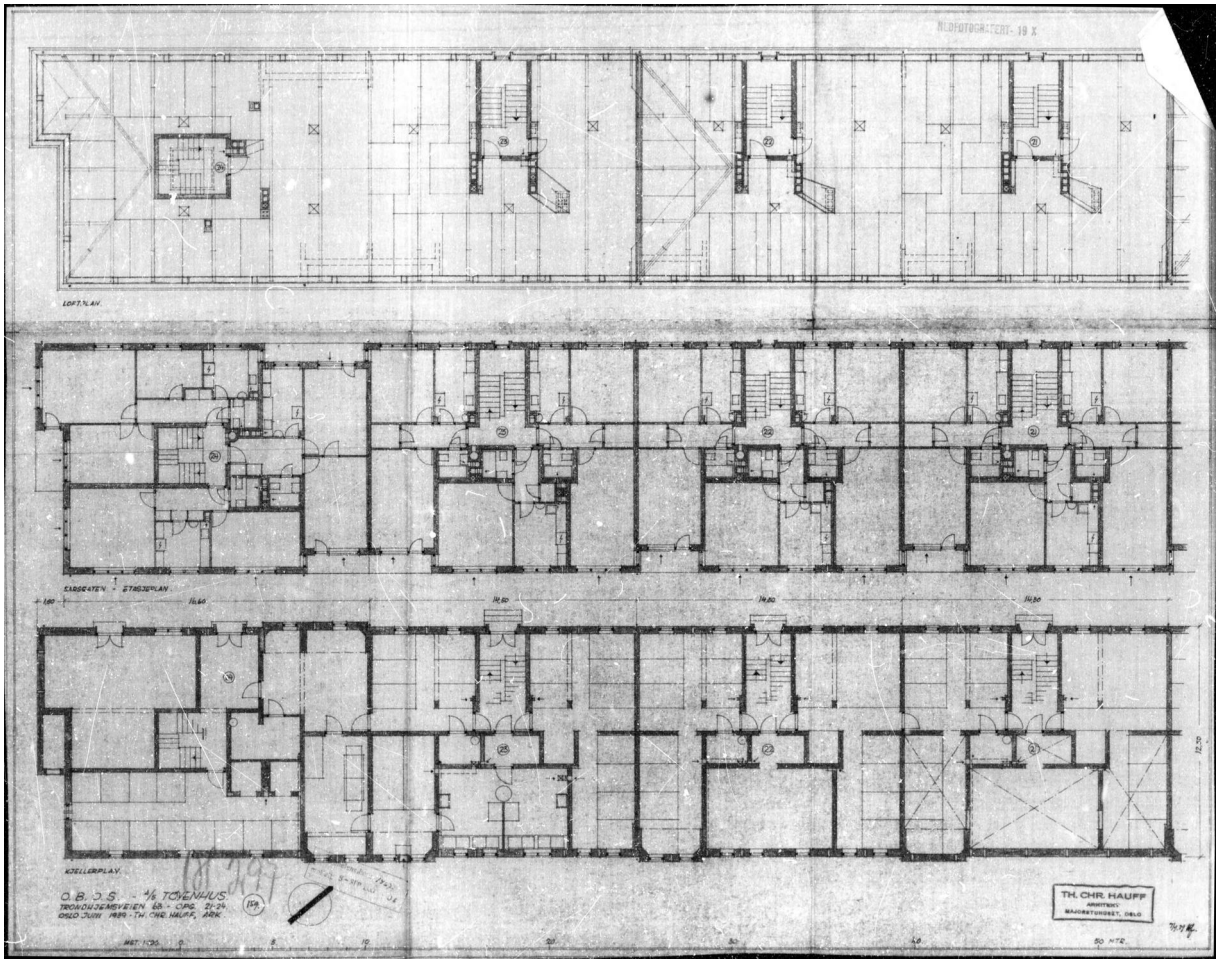
Trondhjemsveien 63
Bygningschefens eksp.av 26/8-38.

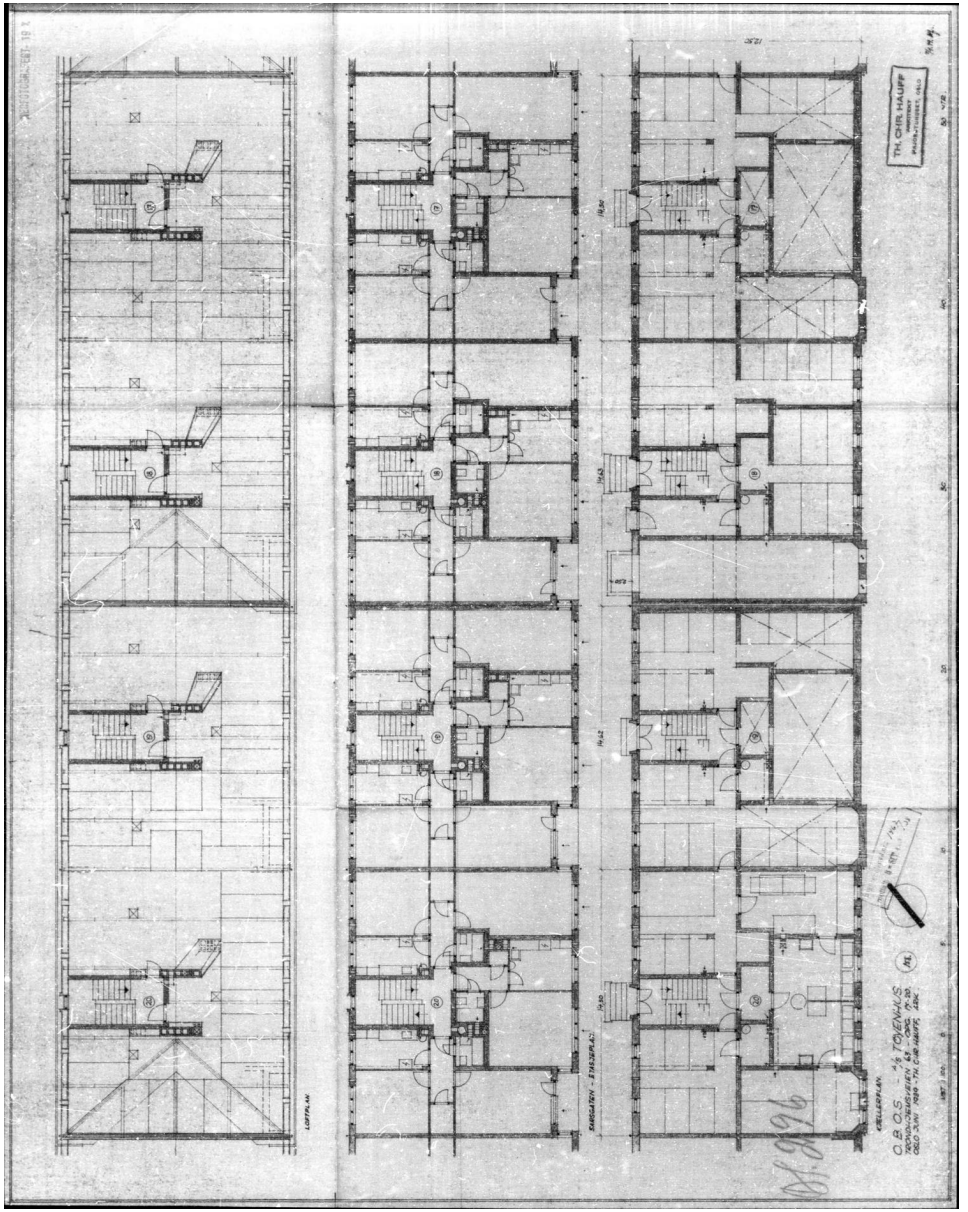
Sendes til hr. reguleringschefen.

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

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

Oslo opmålingsvesen 1/9-1938.


LOFT, 1. LAV.
KJELLERPLAN
O.B.2.S. - 4½ TOVENHUS
TRONDHJEMSVEIEN 58 - OPP. 21-24
OSLO JUNI 1939 - TH. CHR. HAUFF, ARK.
TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT
MAJORSTUHOGET, OSLO


TH. OTTO HAUPP
ARCHITEKTENBÜRO
OSLO
KJELLERPLAN
EINGANGS - EINGANGSPLATZ
LOFTPLAN
Bl. 826

Skatteetaten

Dato
16.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 554 429 Andelsnr 175

Eiendommens adresse:

Sars' gate 58, 0564 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 191 558
Som sekundærbolig:	kr 4 766 233

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505659
41464/ IAB@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20250214 for SARS? GATE 58.

GNR. 229 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1938.

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

10223 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

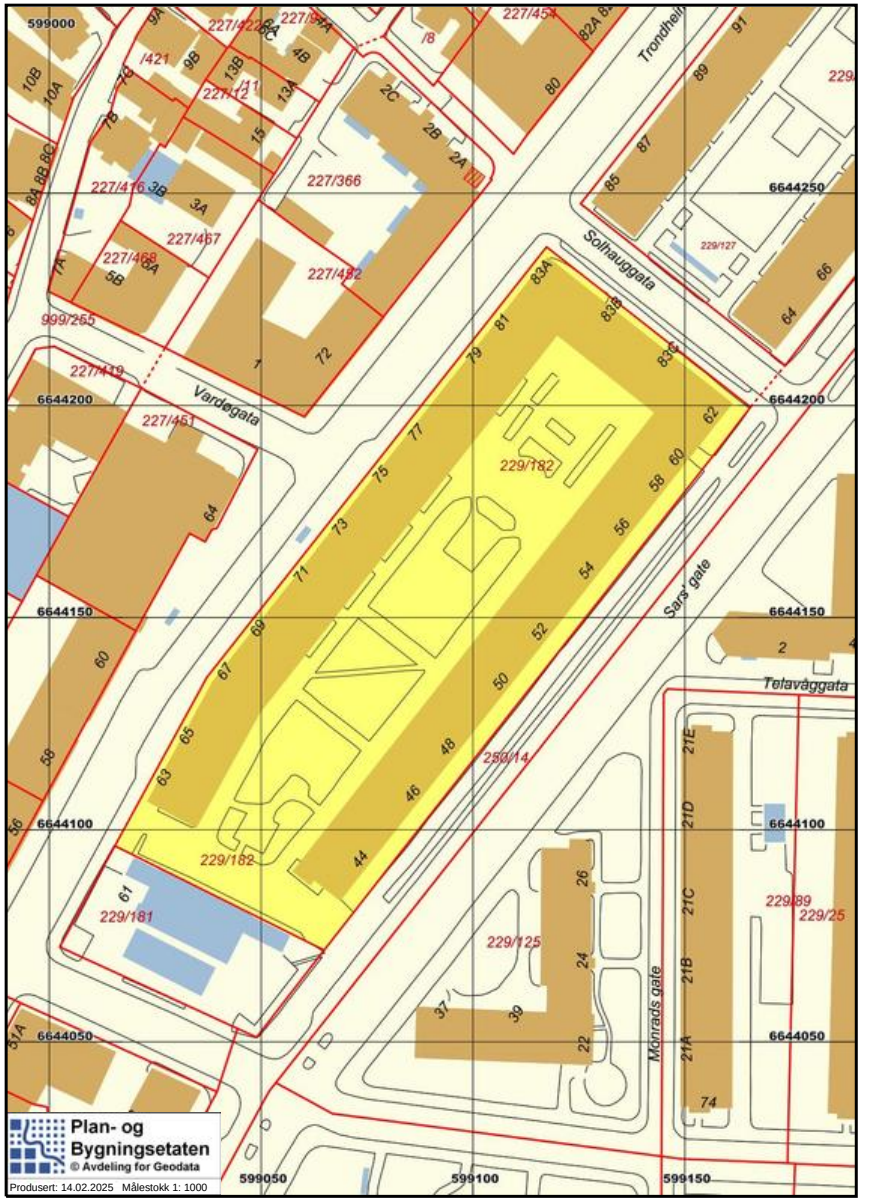
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grofter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

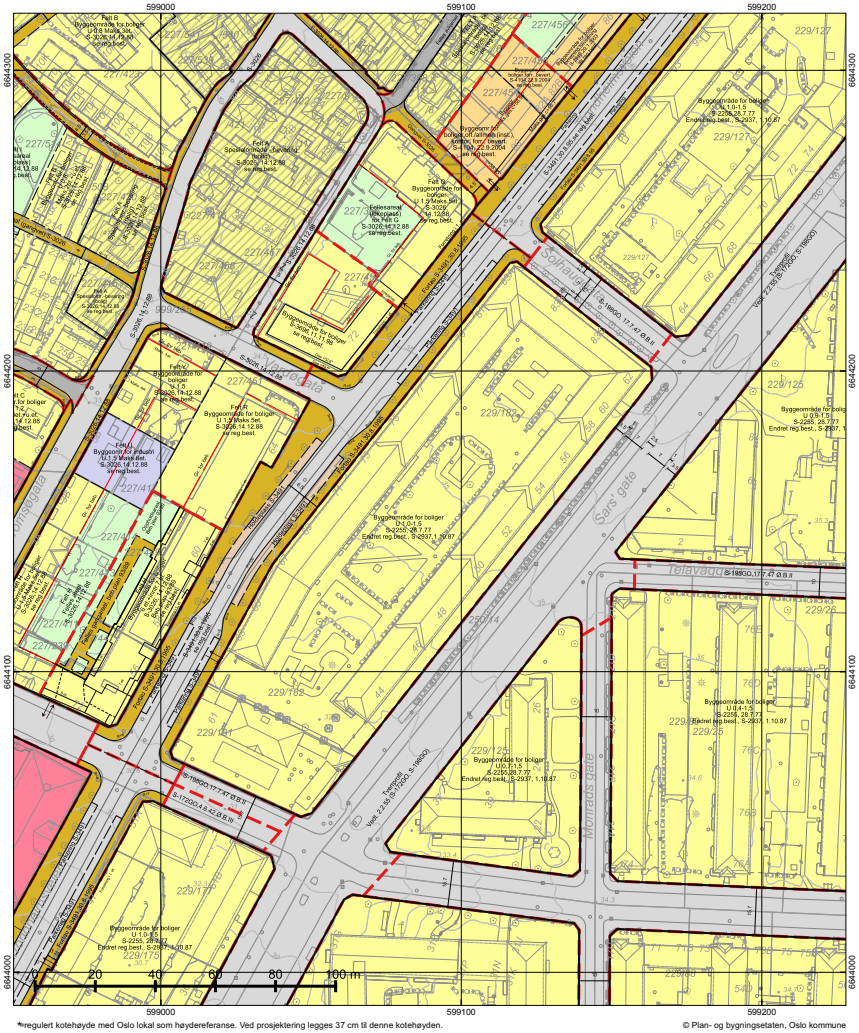
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138506/ 86505659
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: SARS' GATE 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

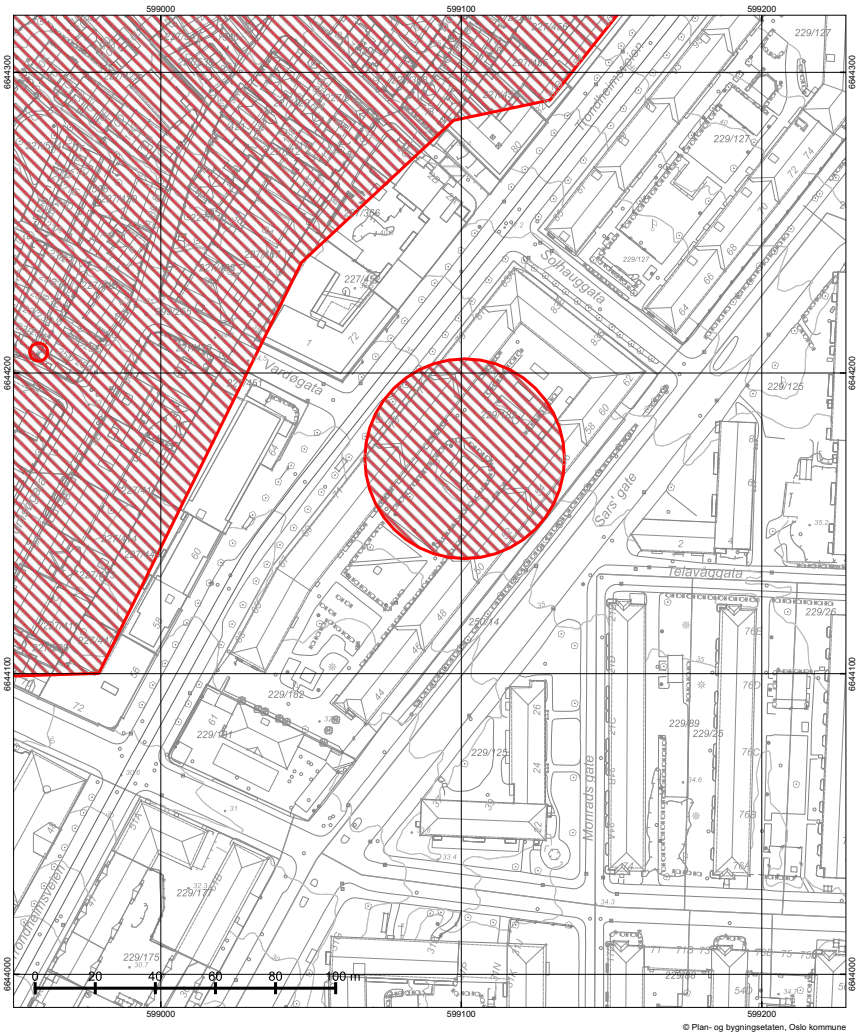
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

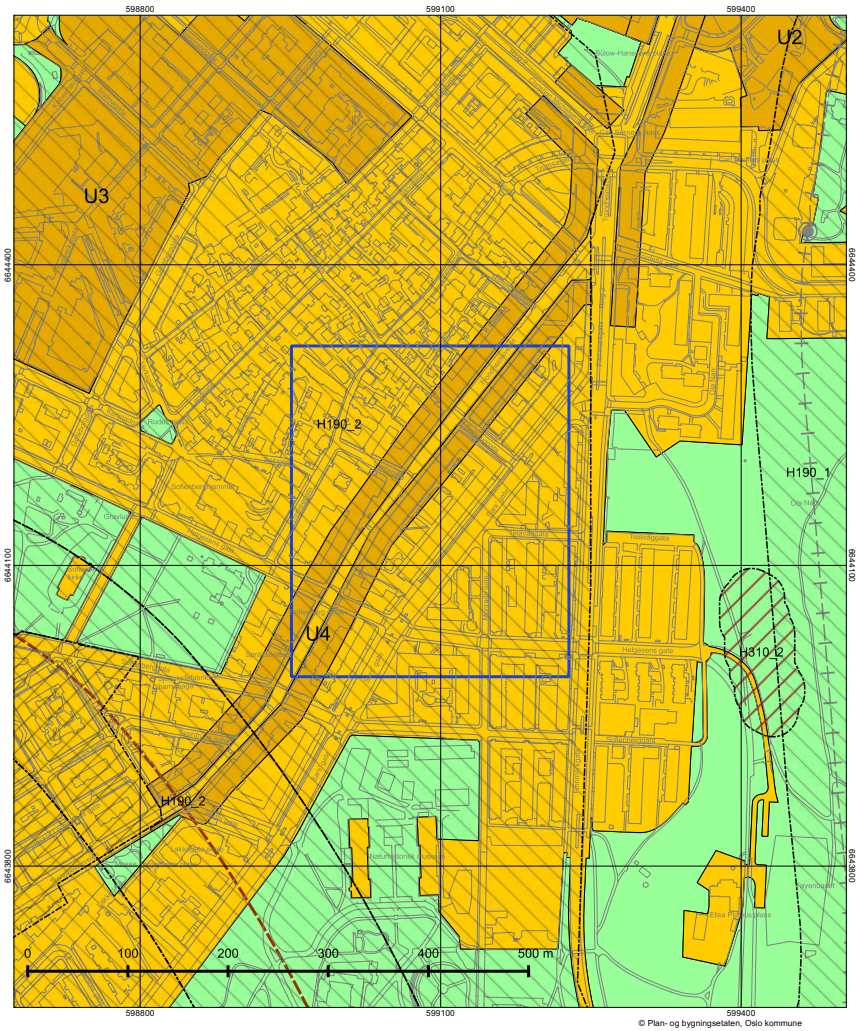
Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138506/ 86505659
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: SARS' GATE 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/182

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138506/86505659
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sars' gate 58 0564 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 182 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no