

Sars' gate 46



Velkommen til

# Sars' gate 46



Salgsoppgaven produsert 18. juli 2025

# Sofienberg

## Lys og innbydende 2-roms toppleilighet | Lave felleskost - Varmtvann, fyring, TV/bredbånd inkl. | Idyllisk bakgård

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 190 000,- |
| Fellesgjeld | 118 109,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 4 317 671,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 662,- |
| BRA-i | 36 kvm |
| Totalt BRA | 42 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1940 |


| | |
|---|---|
| Megler | Nikolai Strickland |
| Telefon | 988 80 642 |
| E-post | n.strickland@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Nordvik Frogner v/ Nikolai Strickland har gleden av å presentere Sars' gate 46 - En lys og innbydende 2-roms toppleilighet med sentral beliggenhet og høy trivselsfaktor.
Boligen inkluderer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom, bad og innvendig bod. Boligen disponerer også to eksterne boder.
Rett utenfor inngangsdøren finner du den idylliske bakgården som fremstår som en liten park.

- Høydepunkter:
- Kabel-tv/bredbånd, varmtvann og fyring inkl.
- God intern beliggenhet i 5. etasje
- Høyt under taket
- God planløsning som utnytter hver kvm
- Populært borettslag
- Kort vei til alt
- Boligen disponerer to boder
- Omkranset av flere populære parker som Ola Narr, Botanisk hage og Sofienbergparken
- Borettslaget har 7 P-plasser og 14 stk til MC/moped til utleie

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 36 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 42 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 36 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. kjellerbod og loftsbod.
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet











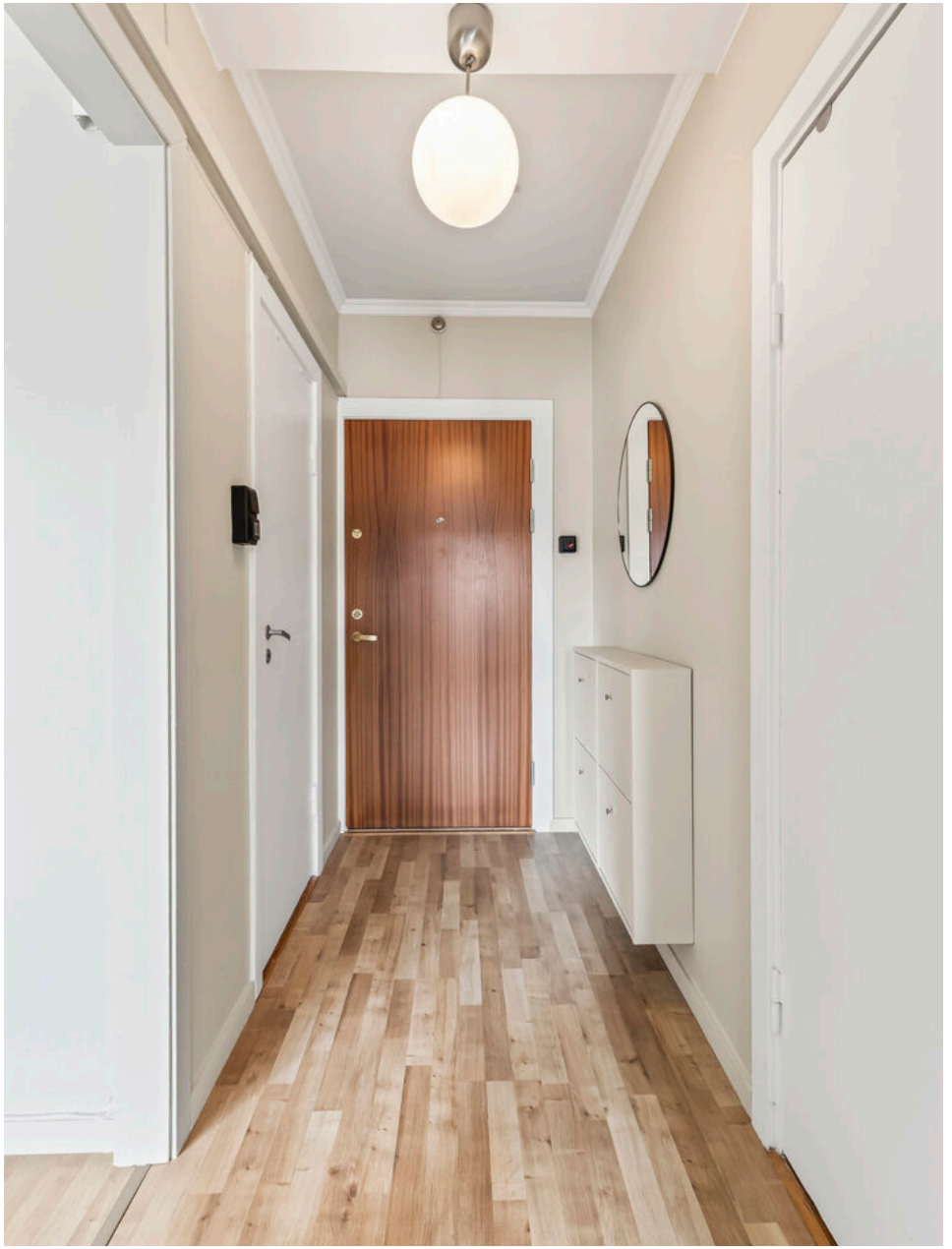
















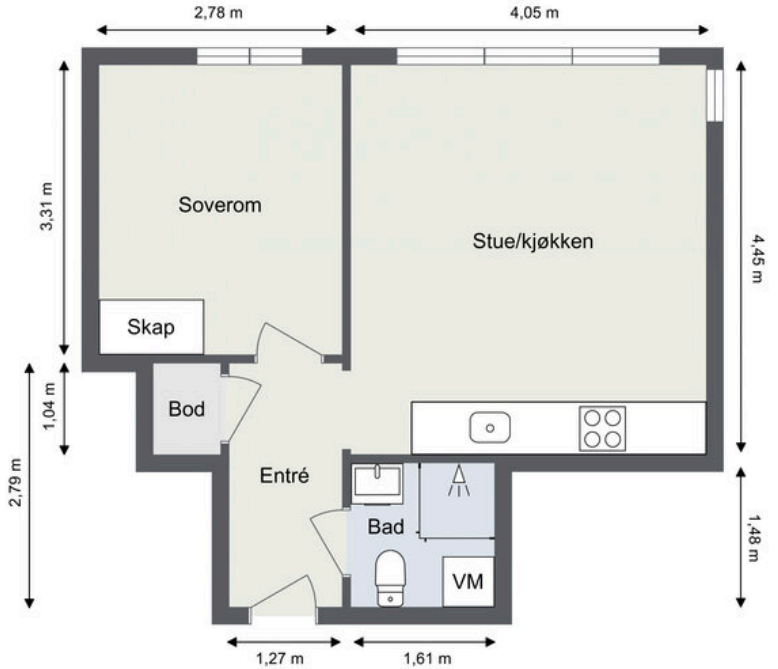








# Tyder




Plantegning.

Informasjon

# Sars' gate 46

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0384/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Sars' gate 46, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 328 i Tøyenhus Borettslag, org.nr. 948554429

### Selger
Henrik Børresen

### Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
118 109,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 308 109,- (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))
---
4 317 671,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 326 971,- (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
5

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 36 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. kjellerbod og loftsbod.
Total BRA: 6 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Entré
Velkommen inn! Boligen har en innbydende og romslig entré med gode muligheter for praktisk innredning.
Et vegghengt skap er allerede montert og gir ekstra lagringsplass.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Planløsningen gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe, spisebord og øvrig interiør etter eget ønske.
Gulvet er belagt med laminat, og takhøyden i rommet er ca. 2,65 meter. Vinduer med tolags isolerglass fra 2018 sørger for god isolasjon og inneklima.
Rommet varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmtvann, også montert på soverommet.

Kjøkkenet er fra IKEA og ble satt inn i 2013. Innredningen har profilerte fronter og et overskap med glassdører som skaper et åpent og lett uttrykk.
Det er fliser over benkeplaten og integrert belysning under overskapene.
Kjøkkenet er komplett med integrerte hvitevarer: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Praktiske detaljer som kullfilterventilator, komfyrvakt og automatisk vannstopper er også på plass.

Soverom
Boligen har et romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. En praktisk skyvedørsgarderobe er satt inn og gir effektiv oppbevaring uten å ta opp unødvendig gulvplass.

Bad
Flislagt baderom med elektriske varmekabler.
Innredningen består av benkeskap med glatte fronter og vegghengte hyller for ekstra oppbevaring.
Dusjen har innfellbare dører i herdet glass. Badet er ellers utstyrt med servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bod
Boligen har en innvendig bod med garderobeløsning med stang og hyller.
I tillegg disponerer eier bod på loft merket 564 på ca 3 $m^2$ og kjellerbod merket 564 på ca 3 $m^2$. Perfekt for lagring av sesongutstyr og sportsutstyr, ute av syne men lett tilgjengelig.

## Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje) - TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje) - Enkelte fliser har gamle hull som er tettet igjen med fugemasse.
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje) - Innredningen har fuktskader/svelling.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - En av inspeksjonslukene er plassert bak baderomsinnredningen, noe som medførte at deler av røropplegget ikke lot seg inspisere under befaringen. Det bør etableres tilgjengelighet til inspeksjonsluken for å muliggjøre fremtidig
kontroll av røropplegget.

Ventilasjon - Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

## Parkering

Borettslaget har 7 stk parkeringsplasser og 14 stk utleieplasser til MC/moped/scooter som leies ut for et år av gangen, søknad for leie sendes til styret.
Kontakt styret for gjeldene priser for leie av plass, det påløper også et eierskiftegebyr til OBOS ihht gjeldene prisliste.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone 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

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:
– Montert vegghengt skap i entré.

2023:

– Montert ny dusjdør i badet.
– Sparklet/malt vegger og himling i entré, stue/kjøkken og soverom.
– Montert ny taklampe i stue/kjøkken med ny dimmer. Montert ny stikkontakt i stue/kjøkken. Byttet termostat til varmekabler i bad.
– Montert ny ventilator med kullfilter i kjøkken

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Montert inn ny stoppekran
Egeninnsats: Montert ny dusjdør.

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.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet inn i stua. Lå opprinnelig på soverom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget av eiendommen, 11 juni 2025.

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? Oppført i tilstandsrapport foretatt 11. juni 2025.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja.
Beskriv: Frem til januar 2025 var borettslaget i rettsak mot Engelsborg i forbindelse med erstatning av kostnader for utbedring av setningsskader oppdaget tidligere. Såvidt jeg har skjønt det har Engelsborg bekreftet at de vil trekke saken og borettslaget har således vunnet fastsettelsessøksmålet. Dette betyr at de får en rettskraftig dom på at kostnader forbundet med setningsskadene må dekkes av Engelsborg.

## Bygningssakkyndig

Daniel Aas

## Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Vinduer: vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Dører: entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
En profilert innvendig dør. Glatt innvendige dører.

Overflater: sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Gulv: vinylbelegg i bod. Laminat for øvrig.

Himling: pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stue/kjøkken.

Etasjeskiller: etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, soverom og entré.

Sanitærinstallasjoner: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i to luker i badet.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i badet. Enkelte koblinger i kobber i kjøkken.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i badet.

Vannbåren varme: radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom.

Ventilasjon: friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil i badet.

Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i gulvstøp i badet.
Tilsynsrapport datert 08.03-2024

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning fra 2013.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ett overskap med glassfronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk
vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad: badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2001. Flislagte overflater.
Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og vegghengte hyller.
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin

## 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.

### 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

G - 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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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.

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet et sentralt fjernvarmeanlegg. Radiatorene ble skiftet ut i 2014. Det er installert elektrisk gulvvarme på bad.

Både varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene - noe som gir en lav og forutsigbar strømregning

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1500 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 662,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd fra Telia, varmtvann, fyring, forretningsfører, kommunale avgifter, trappevask, nedbetaling fellesgjeld, drift og vedlikehold.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 998 359,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 993 436,- pr. 2024

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.

### TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV- og bredbåndstjenester til borettslaget. Fra 1. januar

2024 har beboere tilgang til Flex Premium 200, som gir mer fleksibilitet for hver beboer.

Alle beboere har tilgang til TV og/eller internett fra Telia i sine leiligheter. Dette belastes hver enhet kr399/mnd (kr409,37/mnd fra 1.jan 25) gjennom den månedlige faktureringen av fellesutgifter.

Med Flex Premium 200 kan beboere velge mellom følgende alternativer:

TV og internett:
TV og Strømming med 50 poeng som kan brukes til å velge TV-innhold
1 stk. Telia box med opptak
Bredbåndshastighet 200 Mbps
Trådløst bredbåndsmodem

Kun internett:
Bredbåndshastighet 750 Mbps
Trådløst bredbåndsmodem

Kun TV:
TV med 110 poeng som kan brukes til å velge TV-innhold
1 stk. Telia box med opptak

Om du ønsker TV og høyere hastigheter på internett kan du fritt bestille dette til følgende priser:

Bredbånd 500: 279.-/mnd
Bredbånd 750: 309.-/mnd
Bredbånd 1000: 359.-/mnd

## Borettslaget

### Om borettslaget

Her bor du i et trygt og veletablert borettslag med god økonomi. Borettslaget har sikringsordning på fellesgjelden. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en svært lav bokostnad.
For øvrig er felleskostnadene meget lave, ingen dokumentavgift og lave omkostninger ved kjøp.

Borettslaget er kjent for sin idylliske bakgård, sosiale facebookgruppe og godt naboskap. Noen av beboerne i borettslaget har nylig startet sitt eget ølbryggeri som som heter Tøyenhus boligbrygglag, andelseiere i Tøyenhus kan melde seg inn. Rett utenfor inngangsdøren finner du den idylliske bakgården som fremstår som en liten park. Her vil du finne tønnegriller til fri benyttelse samt koselige sittegrupper og frodige gressplener som inviterer deg og dine til å nyte koselige sammenkomster.

Sykkelrom:
Borettslaget har et sykkelrom med plass til 52 sykler i det gamle fryserrommet i Sars Gate 44.
Syklene skal henges på krokene i taket.
Hvis du ønsker å benytte deg av dette, koster det kr 200,- per kalenderår. Tilgang til rommet får du fra vaktmester, som deler ut elektroniske adgangsbrikke.
Sykler som parkeres i bakgården skal parkeres i stativene rundt om i bakgården.

Felles vaskeri:
Borettslaget har 2 vaskerier i gården - i Trondheimsveien 73 og Sars Gate 52.
I begge disse er det maskiner som tilsvarer 2 vaskerier, ved at det er 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i hvert vaskeri.

Reservasjon av vasketid gjøres på tavler som henger på veggen i alle vaskeriene. Til hver leilighet hører det en "vaskekloss" som kan brukes på tavlen.

Priser:
Styret har fastsatt prisene som p.t. er som følger:
Vask: kr 15,- pr maskin.
Tørketrommel: kr 15,- pr maskin.
Betaling kan gjøres via Vipps.

Velferdslokale:
Borettslaget disponerer et velferdslokale på ca 100 kvadratmeter med kjøkken og toalettfasiliteter. Lokalet leies ut til gårdens beboerne for kr. 750,- pr døgn. Kjøkkenet ble pusset opp våren 2011, og inneholder komfyr, vaskemaskin, kaffetrakter og isbitmaskin. Det fins dekketøy og glass til ca. 50 gjester.

## Forretningsfører

Obos BBL

## Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Boligen annonseres på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, så sant vilkårene i borettslagsloven § 4-15 er oppfylt. Kontakt megler for mer informasjon.

## 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 118 109,-pr. 13.06.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207723894
Restsaldo: 109 263,00
Kapitalkostnader: 791,07

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208172255
Restsaldo: 7 373,00
Kapitalkostnader: 43,03

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 116 636,00,-, pr. dags dato.

## Fellesformue

Kr 5 553,- pr. 13.06.2025

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 3 936 928,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig at 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.

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 2 197 800,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### 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.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til et hjem med perfekt beliggenhet i et av Oslos mest attraktive og levende boligområder - Sofienberg.
Leiligheten ligger i Tøyenhus borettslag, et veletablert og populært område kjent for sin unike kombinasjon av urbant byliv og grønne oaser. Her bor du i et hyggelig nabolag med skjermede uteområder som fungerer som en liten park for beboerne – med sittegrupper, beplantning, trær og grillplasser.

Servicetilbud:
Nærmiljøet tilbyr et bredt utvalg av dagligvarebutikker, med både Rema 1000, Kiwi og en døgnåpen Joker kun få minutter unna. Du har gangavstand til både Carl Berner Passasjen – med Vinmonopol og kafétilbud – og Ringnes Park, som byr på butikker, restauranter og kino.
Grünerløkka – med sitt pulserende kaféliv, kulturtilbud og unike butikker – er rett rundt hjørnet. Her finner du noen av Oslos mest populære restauranter som Delicatessen og Villa Paradiso, og hver søndag kan du rusle bort til Birkelunden for å besøke det kjente bruktmarkedet. Vulkanområdet byr på matopplevelser i toppklasse og er perfekt for helgekosen.

Rekreasjonsmuligheter:
Sjelden har et sentralt område hatt så mange og flotte grøntområder i umiddelbar nærhet.
Du bor rett ved Botanisk hage, Tøyenparken og Ola Narr - perfekte steder for piknik, trening eller avslapning. Sofienbergparken, Torshovdalen, Akerselva,

Birkelunden og Kubaparken er også kun en kort spasertur unna. Her er det alltid en grønn park, uansett hvilken retning du går.

Trening og aktiviteter:
For den aktive er valgmulighetene mange – med treningssentre som SATS, Fresh Fitness, Fitness24 og Bare Trening like i nærheten. Utendørs finner du tennisbaner, sandvolleyballbane, minigolf og nå også det nye og moderne Tøyenbadet, som gir deg fantastiske svømmefasiliteter året rundt.
Tøyenbadet har nylig åpnet dørene igjen etter en omfattende rehabilitering og fremstår nå som et toppmoderne badeanlegg - både for hverdagstrening og helgehygge. Her finner du 50-meters innendørs svømmebasseng, stupetårn, barnebasseng, varmtvannsbasseng og egen velværeavdeling med badstue. Utendørsbasseng er også tilgjengelig hele året. Tøyenbadet ligger kun en kort spasertur fra boligen, og er et flott tilbud for både små og store – enten du ønsker å svømme, leke, slappe av eller trene.

Kollektivtilbud:
Fra boligen har du kun et par minutters gange til Sofienberg holdeplass med trikkelinje 17, og kort vei til Carl Berners plass - et knutepunkt for kollektivtrafikken. Herfra går både T-bane, trikk og en rekke busslinjer (bl.a. 20, 21, 28, 31, 57 og flybussen), mange av dem med døgnservice. Uansett om du skal til jobb, studiested eller ut på byen, kommer du deg raskt og enkelt dit du skal - ofte uten bytte.

### Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse
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.

Det foreligger originale byggetegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken er flyttet ut i stuen og etablert et soverom.
Her foreligger det ferdigattest, datert 03.08.2021.

### Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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/

Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i

kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Plan/byggesaker i nærområdet:

Pågående plansaker:
Saksnr: 202550615
Saken gjelder: Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Boliger og næring

Saksnr: 201901778
Saken gjelde: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata

Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnr: 202308348
Saken gjelder: Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

Pågående byggesaker:
Trondheimsveien 64 - Oppføring av balkonger
Saksnummer:202556120

Sofienberggata 42-44 og Sars' gate 32-34 - Bruksendring av 2. etasje til boliger, fasadeendringer og mer
Saksnummer: 202458760

## 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

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.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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.

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto kr. 3 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 198,- 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 18. juli 2025

### Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91738172

## Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

## Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Sars' gate 46

# Sars' gate 46

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 178 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>437 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)**<br>538 elever, 22 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | 2 min<br>0.2 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>504 elever, 32 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| **Hersleb videregående skole** | 9 min |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 15 min<br>1.3 km |

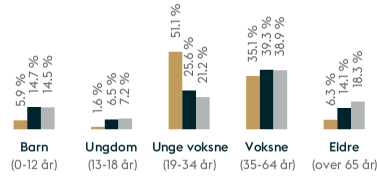
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Sars' gate**<br>Linje 31, 31E, 380, 390, 390E | 2 min<br>0.1 km |
| **Sofienberg**<br>Linje 17 | 3 min<br>0.2 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | 8 min<br>0.6 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 11 min<br>0.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>1.9 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Sofienbergparken barnehage (1-...**<br>117 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Rodeløkka barnehage (1-5 år)**<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Sjokoladefabrikken barnehage (...**<br>88 barn | 4 min<br>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 | 3 min |
| Aksiseboden borettslag balløkk... | 5 min |
| Fresh Fitness - Carl Berner | 6 min |
| SATS Carl Berner | 11 min |

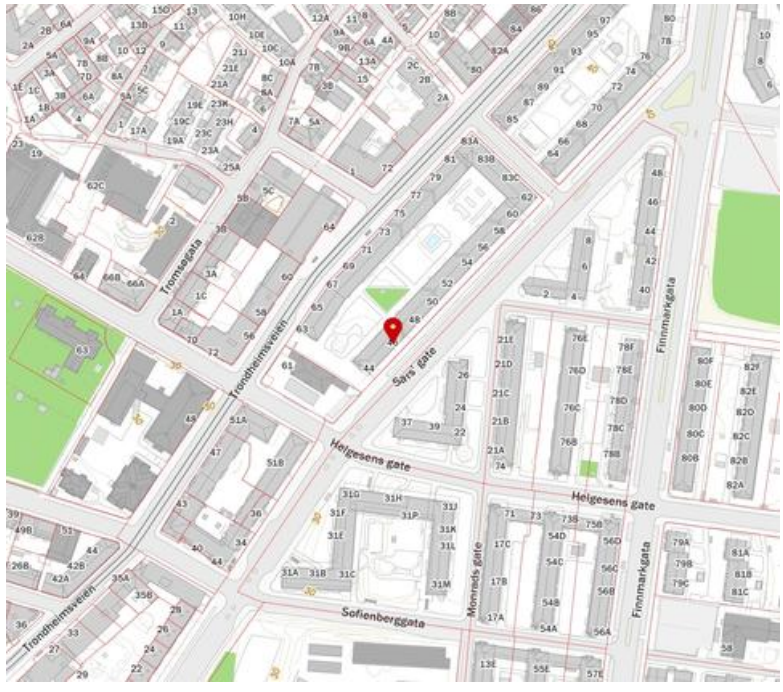
*«Fint og grønt og nært det meste»*

— 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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## SARS' GATE 46, 0564 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 182 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 11/06/2025 |
| Utskriftsdato: | 18/07/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97743 |
| Referansenr: | 10962 |

DANIEL AAS
da@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**

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje.

**Standard**

Velholdt leilighet med normal standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2024:
– Montert vegghengt skap i entré.

2023:
– Montert ny dusjdør i badet.
– Sparklet/malt vegger og himling i entré, stue/kjøkken og soverom.
– Montert ny taklampe i stue/kjøkken med ny dimmer. Montert ny stikkontakt i stue/kjøkken. Byttet termostat til varmekabler i bad.
– Montert ny ventilator med kullfilter i kjøkken.

**Oppgraderinger i borettslaget**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**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 / 5. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Henrik Børresen |
| Takstmenn: | Daniel Aas |
| Befaring/tilstede: | Eier: Henrik Børresen, Takstmann: Daniel Aas |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 182 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 10210.3 m² |
| Hjemmelshaver: | Tøyenhus Borettslag |
| Adresse: | Sars' gate 46, 0564 Oslo |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Tøyenhus Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948 554 429 |
| Forretningsfører: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |
| Eier: | Henrik Børresen |
| Andelsnummer: | 328 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 11/06/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 23/06/2025 | | Eiers egenerklæring er mottatt. | | |
| Ambita infoland | 10/06/2025 | | 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 |
| 5. etasje | 36 | 35 | 1 |
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 36 | 35 | 1 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom | Bod |
| 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 |
| 5. etasje | 36 | 0 | 0 | 0 |
| Loft | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 36 | 6 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 42 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod | | |
| 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 granitt.
- Yttervegger i murverk, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

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: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

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: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: En profilert innvendig dør. Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

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: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, soverom og entré.

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

---

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: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i to luker i badet.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i badet. Enkelte koblinger i kobber i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i badet.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
En av inspeksjonslukene er plassert bak baderomsinnredningen, noe som medførte at deler av røropplegget ikke lot seg inspisere under befaringen.
Det bør etableres tilgjengelighet til inspeksjonsluken for å muliggjøre fremtidig kontroll av røropplegget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

---

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom.

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

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til badet.
Oppdriftsventilasjon er med ventil i badet.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

---

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.*



Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i gulvstøp i badet.
Tilsynsrapport datert 08.03-2024.

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.

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. 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: IKEA kjøkkeninnredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ett overskap med glassfronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

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: Vinylbelegg i bod. Laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller i bod.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.
Vegghengt skap i entré.

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, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2001.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. 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. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Enkelte fliser har gamle hull som er tettet igjen med fugemasse.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

---

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Vegghengte hyller.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, og er av den grunnen gitt TG 2. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 5. 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**

| | | |
|---|---|---|
| Børresen, Henrik | 9578-5992-4-3547202 | 2025-06-23 15:03:05 |

SIGNICAT 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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0384/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sars' gate 46, 0564 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Henrik Børresen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. november 2023

**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: Tøyenhus Borettslag

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Faglært: Montert inn ny stoppekran Egeninnsats: Montert ny dusjdør

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**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?**
Nei

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

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

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

**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.?**
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

**Eventuell kommentar:** Kjøkken flyttet inn i stua. Lå opprinnelig på soverom.

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

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

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

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

## 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

**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?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Utbedring av setningsskader. Ingen skade såvidt jeg vet, men byttet hovedrør i kjelleren i løpet av 2023 /2024.

**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.**
Nei

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

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

## 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 i forbindelse med salget av eiendommen, 11 juni 2025.

**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?** Oppført i tilstandsrapport foretatt 11. juni 2025

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

Nei

**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?**

Nei

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

Nei

**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:** Frem til januar 2025 var borettslaget i rettsak mot Engelsborg i forbindelse med erstatning av kostnader for utbedring av setningsskader oppdaget tidligere. Såvidt jeg har skjønt det har Engelsborg bekreftet at de vil trekke saken og borettslaget har således vunnet fastsettelsessøksmålet. Dette betyr at de får en rettskraftig dom på at kostnader forbundet med setningsskadene må dekkes av Engelsborg.

**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



**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

## 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: 14-0384/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Børresen, Henrik** | **2025-06-23** |

Identifikasjon

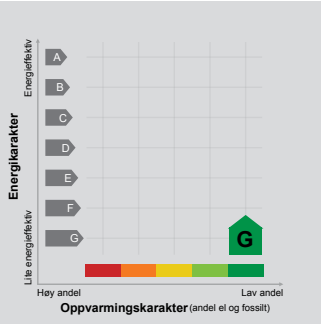
bankID Børresen, Henrik

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sars' gate 46 |
| Postnummer | 0564 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 182 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80582544 |
| Bruksenhetsnummer | H0503 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-146916 |
| Dato | 18.07.2025 |




**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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 36 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig 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.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Deres ref.: 8585175 Vår ref.: 0014-1-564 Dato: 13.06.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | TØYENHUS BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 948554429 |
| Andelseier: | Børresen, Henrik |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 564 |
| Adresse: | Sars' Gate 46, 0564 OSLO |
| Andelsnummer: | 328 |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 182 |

Borettsinnskudd: Kr. 500,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING - polisenummer 6598329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207723894 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,49% |
| Restsaldo | 43 358 954,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2043 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208172255 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,49% |
| Restsaldo | 2 924 517,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2053 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 662,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Kabel-tv | 475,00 | |
| Felleskostnader | 3 187,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 661,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6 846,- |
| Annen formue: | 5 553,- |
| Gjeld: | 118 109,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207723894 |
| Restsaldo: | 109 263,00 |
| Kapitalkostnader: | 791,07 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208172255 |
| Restsaldo: | 7 373,00 |
| Kapitalkostnader: | 43,03 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 116 636,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Kikut, e-post: oyvind.kikut@gmail.com

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

**Styregodkjenning**

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

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

**Oversikt over gebyrer fra 01.01.25**

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# Husordensregler for Tøyenhus

Vedtatt på Generalforsamlingen 23.04.2025

## Kapittel 1 Formålsparagraf og hovedregel

### § 1-1 Formålsparagraf

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

### § 1-2 Hovedregel

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

## Kapittel 2 Regler om ro i leilighetene

### § 2-1 Tidspunkter for ro i leilighetene

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

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

### 2-2 Bruk av musikkinstrument i leilighetene

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

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

## Kapittel 3 Regler om bruk av fellesarealene

### § 3-1 Utearealene

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

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

### § 3-2 Lekeplassen

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



### § 3-3 Parkering

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

### § 3-4 Oppgangene

Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander i oppgangene.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene.

### § 3-5 Loft og kjellere

Dørene inn til loft og kjellere skal holdes låst.

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

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

Lyset skal alltid slukkes når man forlater loft eller kjeller.

### § 3-6 Boder

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

### § 3-7 Velferdslokalet

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

## Kapittel 4 Regler om bruk av vaskerier

### § 4-1 Generelle regler

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

Vaskeriet skal alltid vaskes godt etter bruk.

Styret vedtar satser for betaling i vaskeriet.

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

### § 4-2 Åpningstider og reservering

Vaskeriene er åpne alle dager mellom klokken 07.00-22.00.

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

## Kapittel 5 Avfallshåndtering/resirkulering

### § 5-1 Søppel

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

**§ 5-2 Papir**

Papp og papir til resirkulering kastes i papircontainer.

**§ 5-3 Glass og metall**

Glass og metall leveres i spesialcontainere for resirkulering.

**§ 5-4 Miljøfarlig avfall**

Miljøfarlig avfall som malingsrester og kjemikaler leveres ved spesialmottak.

**§ 5-5 Øvrig avfall**

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

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

**Kapittel 6 Øvrige regler**

**§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger**

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

**§ 6-2 Utrykning vaktmester**

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

**§ 6-3 Brannvern**

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

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

Rømningsveiene via verandaene i de øverste etasjene må ikke blokkeres.

**§ 6-4 Bruk av sentralvarmeanlegg/lufting**

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

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

**§ 6-5 Husdyr**



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

**§ 6-6 Skadedyr**

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

**§ 6-7 Baderom og VVS-utstyr**

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

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

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

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

**§ 6-8 Navneskilt**

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

**Kapittel 7 Brudd på husordensreglene**

**§ 7-1 Konsekvenser av brudd på husordensreglene**

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

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

**§ 7-2 Melding om brudd på husordensreglene**

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

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for TØYENHUS BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Øyvind Kikut er valgt.

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble Ragnhild Olin Amdam og Stina Lene Angell Jakobsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 700 000.

✓ **Vedtatt.**

### 7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

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

✓ **Vedtatt.**

### 8. Utredning av installasjon av vannmålere

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

**Hva varmtvannet brukes til**

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

**Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask**

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

**Utfordringer med installasjon av vannmålere**

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

Transaksjon 09222115557544993981 Signert ØK, BS2, ROA, SLAJ

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

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

**Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ**

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

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

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

Fremmet av: Monica Larsen

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

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

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



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

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

Konklusjon

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

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

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

Fremmet av: Monica Larsen

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

Bestemmelsen skal lyde slik:

**§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger**

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

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

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

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

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

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

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

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

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

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

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

Konklusjon

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

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

## 11. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Helen Ghebremedhin
Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:
Helen Ghebremedhin
Wenche Mørk

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Maria Sunniva Kalvø
Karianne Lunder
Mailen Toska Vangsnes

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

**Medlem valgkomite (1 år)**
Følgende ble valgt:
Joachim Granberg
Cathrine Abbasi Kråkenes
Marianne Teigen

Følgende stilte til valg:
Joachim Granberg
Cathrine Abbasi Kråkenes



Marianne Teigen

## 12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Øyvind Kikut

Følgende stilte til valg:
Øyvind Kikut

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:
Wenche Mørk

## 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 |

# Vedtekter for Tøyenhus borettslag

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

**1. Innledende bestemmelser**

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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



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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vedlikehold**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**



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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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

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

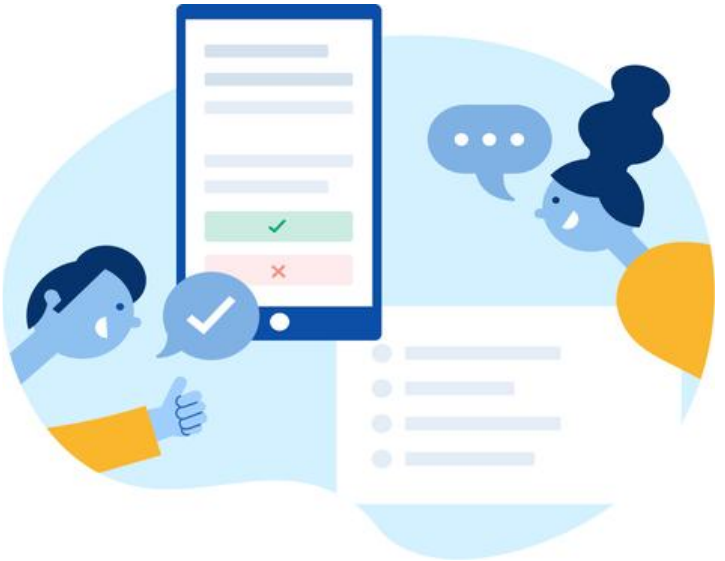
**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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



# 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 2025

## Innkalling

S.nr. 14
TØYENHUS BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i TØYENHUS BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**
23. april 2025 kl. 18:00, Velferdslokalet. Inngang fra Solhauggata.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i TØYENHUS BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Øyvind Kikut er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 700 000.

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 8 000.

Sak 8

## Utredning av installasjon av vannmålere

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Hva varmtvannet brukes til**

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

**Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask**

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

**Utfordringer med installasjon av vannmålere**

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

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

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

**Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ**



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

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

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

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

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

4. Utredning - vannmalere.pdf

Sak 9

## Innkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger

**Forslag fremmet av:**
Monica Larsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 10

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

**Forslag fremmet av:**
Monica Larsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Bestemmelsen skal lyde slik:

**§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger**

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

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**



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

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

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

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

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

Konklusjon

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Helen Ghebremedhin
  Valgkomiteens innstilling
- Wenche Mørk
  Valgkomiteens innstilling

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

- Karianne Lunder
  Valgkomiteens innstilling
- Mailen Toska Vangsnes

Valgkomiteens innstilling

- Maria Sunniva Kalvø
  Valgkomiteens innstilling

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

- Cathrine Abbasi Kråkenes
  Valgkomiteens innstilling
- Joachim Granberg
  Valgkomiteens innstilling
- Marianne Teigen
  Valgkomiteens innstilling

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Øyvind Kikut
  Valgkomiteens innstilling

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

- Wenche Mørk
  Valgkomiteens innstilling



## Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SM43-VZTMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3



A member firm of Ernst & Young Global Limited



Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 22.april 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SM43-VZTMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

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

*Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-45N43-VZFMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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



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

## BALANSE

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

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



| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 21 | 60 110 325 | 58 610 325 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.04.2025

Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Kikut Helen Ghebremedhin Wenche Mørk

Anna Svensson

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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



**BETYDELIG JURIDISKE SAKER**

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

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

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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



**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

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

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



**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 17**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE: 19**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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



**NOTE: 21**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

2025-01-03

Tøyenhus Borettslag
Tilbudsnr. 100412





## Uforpliktende prisantydning

Utarbeidet av

Techem Norge AS

for

Tøyenhus Borettslag

Tilbudsnr: 100412

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

For Techem Norge AS

_____
Vibeke Salo

## Priser

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

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

**Konfidensialitet**

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

**Tilbudsspesifikasjoner**

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

**Eventuelle forbehold**

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

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



leilighetsnummer.

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

# Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

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

## Kjøp av anlegg – engangsinvestering

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

*Investeringskostnader:*

1. *Totalsum ved kjøp:* kr 642 200,00

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

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

Årlige driftskostnader:

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

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

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

Alle priser er oppgitt ekskl.mva.



# Prosessbeskrivelse

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




## Salg og prosjektering

**1. Presentasjon av tilbud**

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

**2. Tilbudsavklaringer etter evt. befaring og/eller testmontering**

Techem utarbeider et endelig tilbud etter utført befaring.

**3. Aksept på tilbud/signering av avtaler**

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

**4. Informasjonsinnhenting (beboerlister etc.)**

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

**5. Kontrollfunksjon - overføring av prosjektet**

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

## Teknisk avdeling

**6. Opprettelse av prosjektet**

Anlegget opprettes i Techems systemer basert på mottatte beboerlister.

**7. Prosjektleder avtaler og gjennomfører oppstartsmøte**

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

**8. Utarbeidelse fremdriftsplan og varslingsskriv**

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

**9. Varsling beboere**

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

**10. Installering, programmering og TSS**

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

**11. Oppsamlingsdag**

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

**12. Teknisk kontroll**

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



**13. Sluttrapport prosjektleder**

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

## Tjenesteavdelingen

**14. Eiendomskontroll**

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

**15. Frigivelse portal/app**

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

**16. Normal Energiservice**

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

**17. Kundeservice, vedlikehold og service**

### Kontaktpunkt for beboere

**Kundeservice**

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

E-post: kundeservice@techem.no

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

### Kontaktpunkt for styret

**Tjenesteavdelingen**

E-post: avregning@techem.no

Tjenesteavdelingen bistår med spørsmål relatert til avregningen.

**Teknisk avdeling**

E-post: teknisk@techem.no

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

# Tjenester

## Energiserviceavtale

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

## Techem Administrator Portal – for forretningsfører og styret

**Funksjoner administratorportalen:**

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

## Techem Beboer App – for beboer

**Funksjoner i beboerappen:**

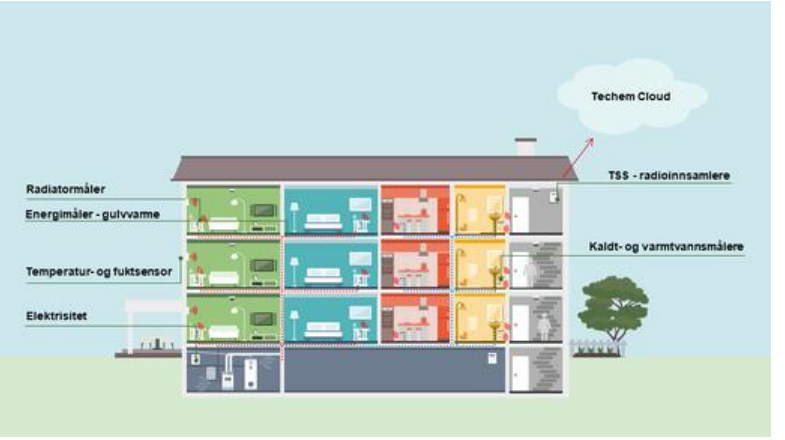
- Se avregningen din online enten på app eller web
- Oversikt over vann- og energiforbruk
- Sammenlign eget forbruk i ulike perioder
- Sammenlign eget forbruk med boligselskapets
- Se målerverdier på valgfri dato
- Bli bevisst på eget forbruk
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik



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



## Trådløs fjernavlesning av målerverdier




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

## Produkter

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

### Vannmåler – kaldtvann 30°/ varmtvann 90°





**Techem AP Radio 4**

Vannmåleren brukes til å måle kaldt- og varmt tappevannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m³). Varmtvannsforbruk er relatert til energiforbruk. Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden.

### Energimåler – oppvarming eller kjøling



**Techem Ultra Radio L3**

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

### Radiatormåler (fordelingsmåler)



**Techem FHKV Radio 4**

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

### TSS radioinnsamler



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



## Selskapsinformasjon

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

### Hvorfor velge individuell måling?

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

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

Med vennlig hilsen
**Techem Norge AS**

**Vedlegg**
**Utredning om Vannmålere og Energiforbruk**

**1. Potensial for forbruksreduksjon ved installering av vannmålere**

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

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

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

**2. Varmtvannsforbruk knyttet til dusj**

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

**3. Kostnader og hensyn ved installasjon av vannmålere**

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

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

**4. Besparelser ved måling av radiatorforbruk**

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



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

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

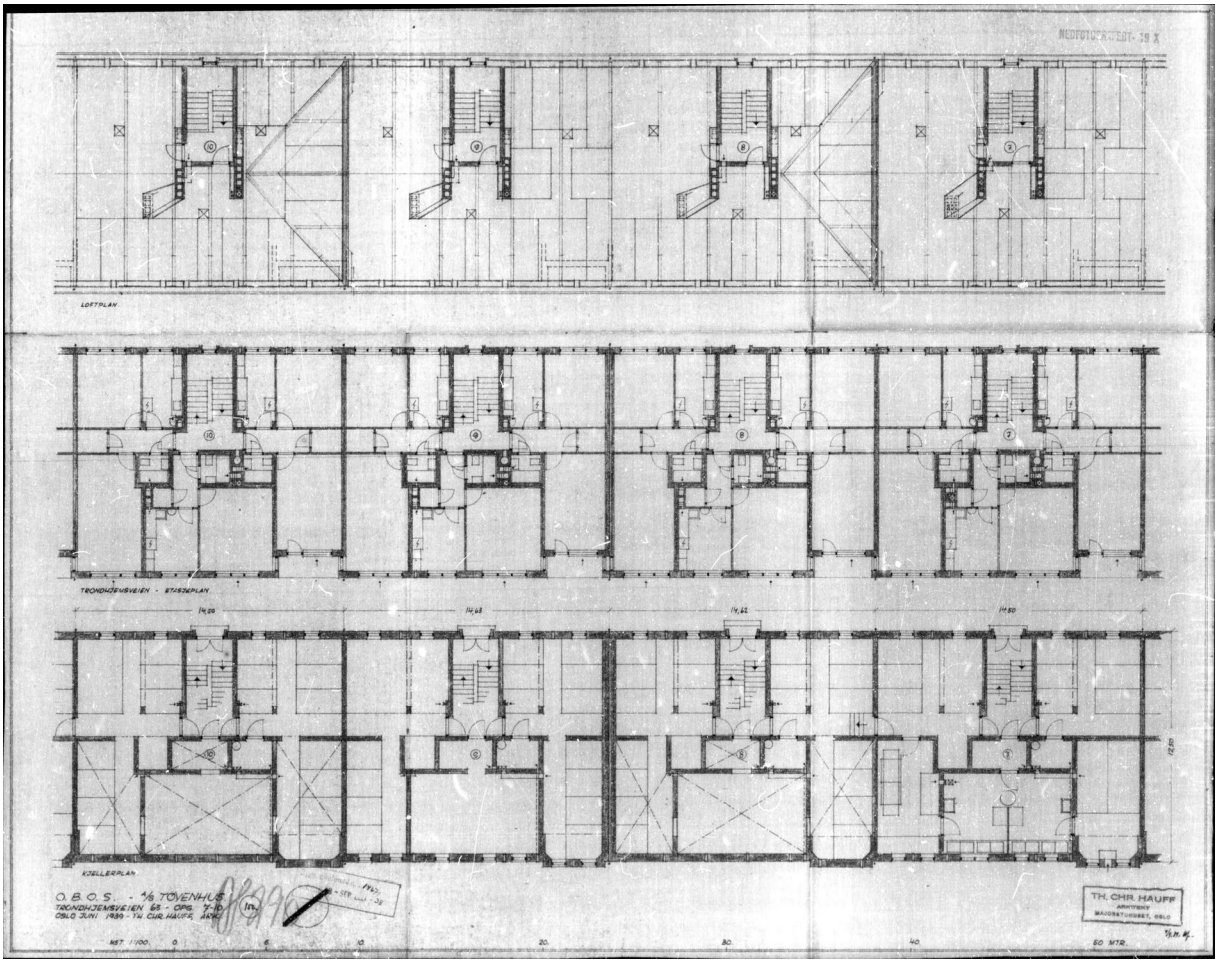


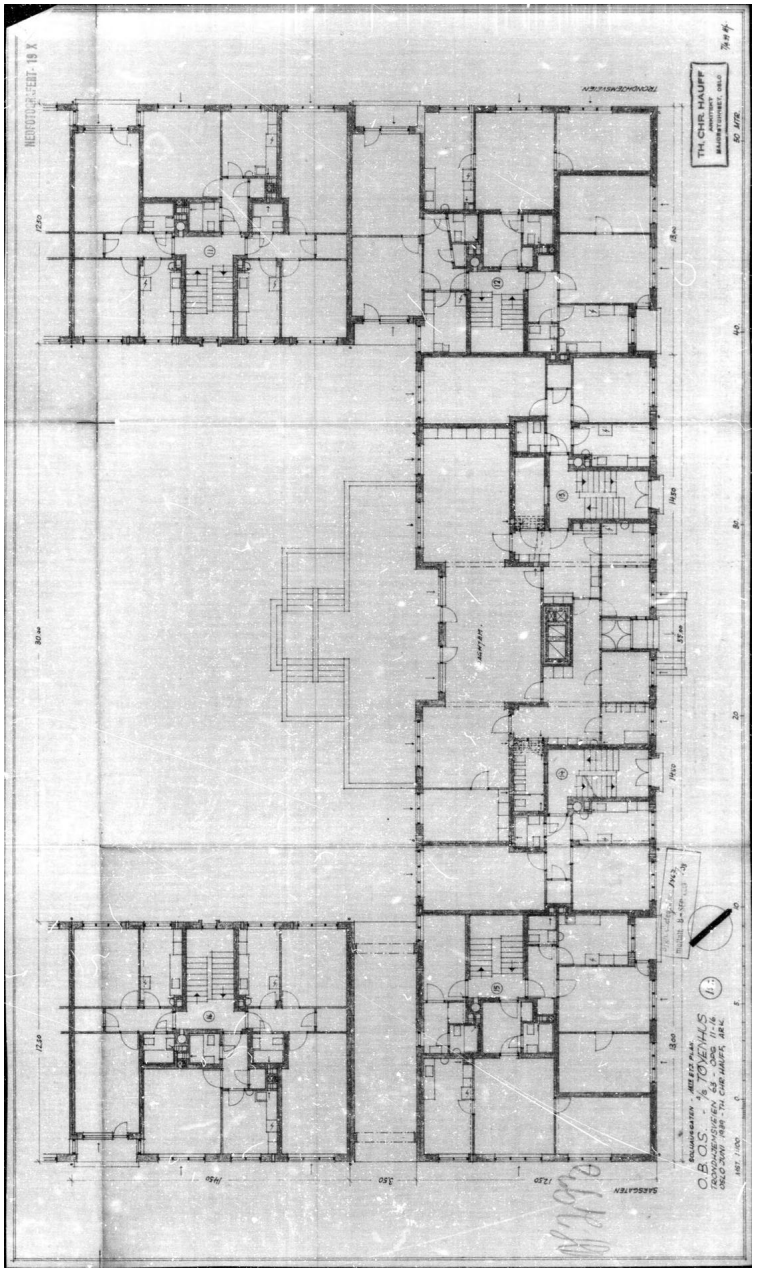
OBOS

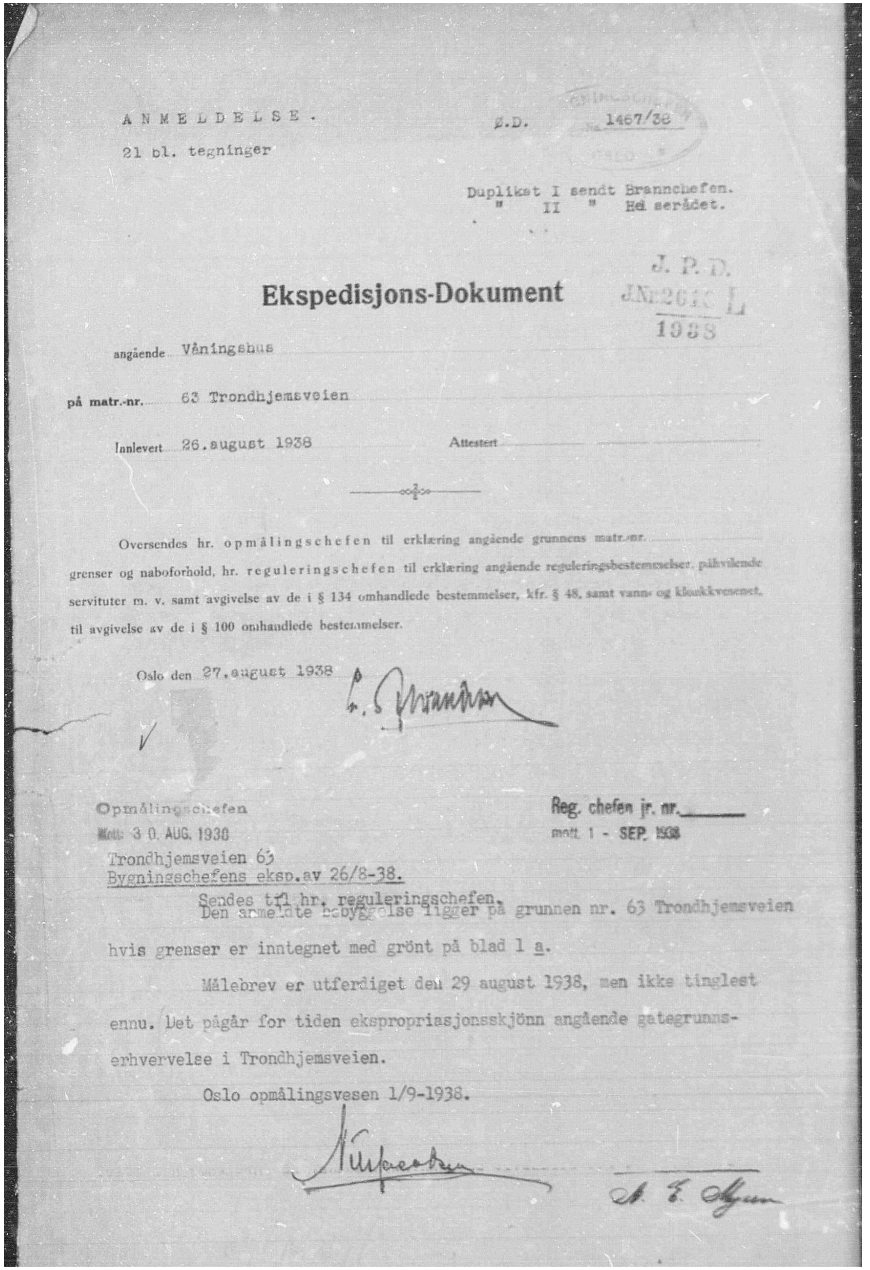
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.


LOFTPLAN
TRONDHJEMSVEIEN - ETASJEPLAN
KJELLERPLAN
O. B. O. S. - 4½ TOVENHUS
TRONDHJEMSVEIEN 68 - OPPG. 7-10
OSLO JUNI 1939 - TH. CHR. HAUFF, ARK.
TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT
MAJORSTUVEIEN, OSLO
M/ST 1:100. 0 5 10 20 30 40 50 MTR.


TH. CHR. HAUFF
O.B.O.S.
TØYENHUS



ANMELDELSE. B.D. 1467/38

21 bl. tegninger

Duplikat I sendt Brannchefen.
" II " Hel seråcet.

J. P. D.
JNr.2613 L
1938

## Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 63 Trondhjemsveien

Innlevert 26.august 1938 Attestert

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

Oslo den 27.august 1938 L. S. Brandtzæg

Opmålingschefen
Mott. 30. AUG. 1938

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

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

Sendes trl hr. reguleringschefen.

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

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

Oslo opmålingsvesen 1/9-1938.

Kjeldsberg A. E. Hjem

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Inn og utv. forandringsarbeider

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Trondheimsveien 63 | | 81/2850 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Den Norske Creditbank<br>Kirkegaten 21<br><br>OSLO 1 | Roger Walle<br>Innspurten 5<br><br>OSLO 6 |

PMB/EB

Dato: 2. februar 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

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

Dato: 19 AUG. 2002

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200004597-17<br>**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

JOHN ARNE EPPELAND
SARS' GATE 46
0564 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 03.08.2021 |
|---|---|---|---|
| | 202000989 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Casper Gavin | |

Adresse: SARS ` GATE 46
Tiltakshaver: JOHN ARNE EPPELAND
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/182/0/0
Søker: JOHN ARNE EPPELAND
Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Sars ` gate 46

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, samt flytting av soverom og kjøkken, mottatt 10.03.2021.**

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 202000989 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 5. etasje | Unummerert | | 1/3 |



## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Casper Gavin - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

## Notat

**Til:** **Dato: 15012014**
**Fra:**
**Saksbehandler: Sabina Trako** **Saksnr: 200307776-4**

### Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sars' gate 44 - 62

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse | |
|---|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding | |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år | |
| x | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år | |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år | |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år | |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år | |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

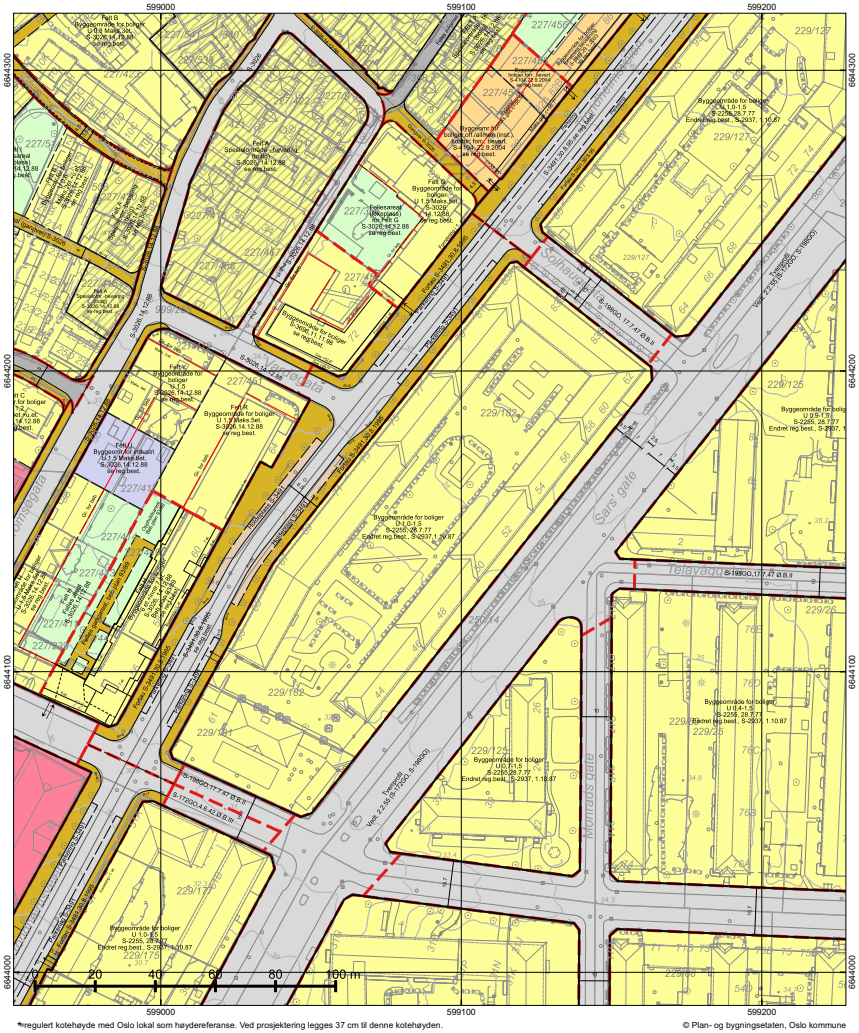
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
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: 144457/ 86513995
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: SARS' GATE 46
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

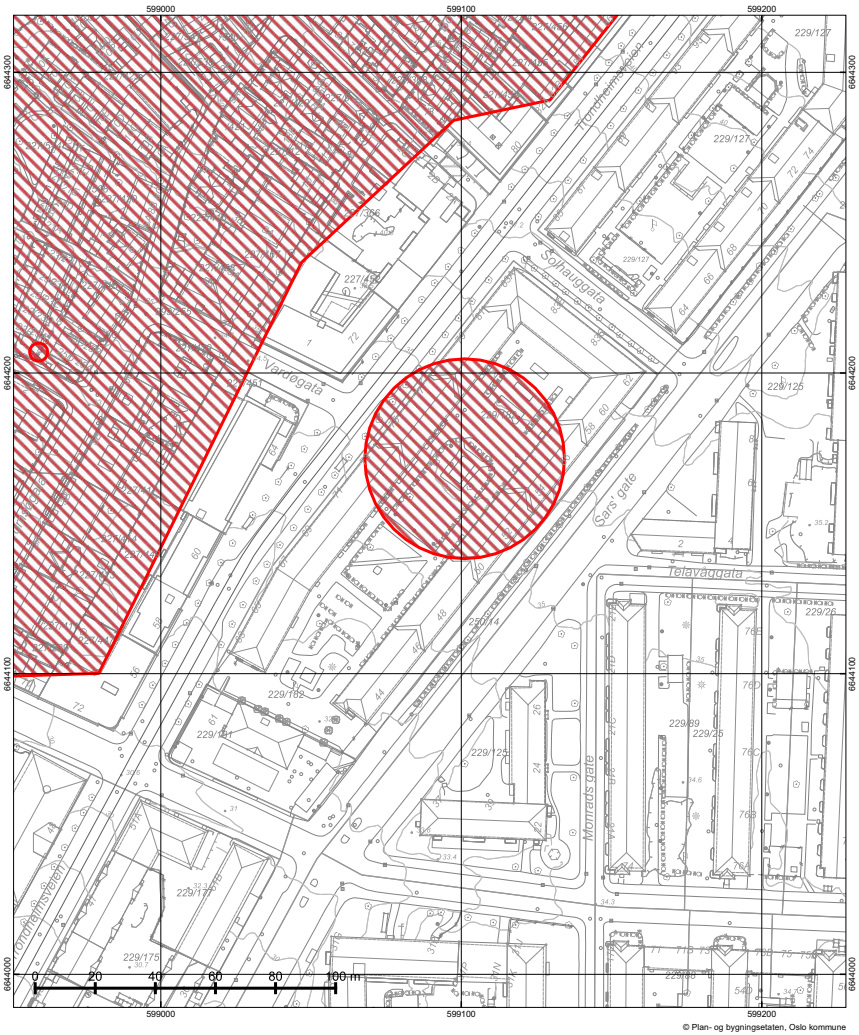
- RbBevaringGrense

- 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

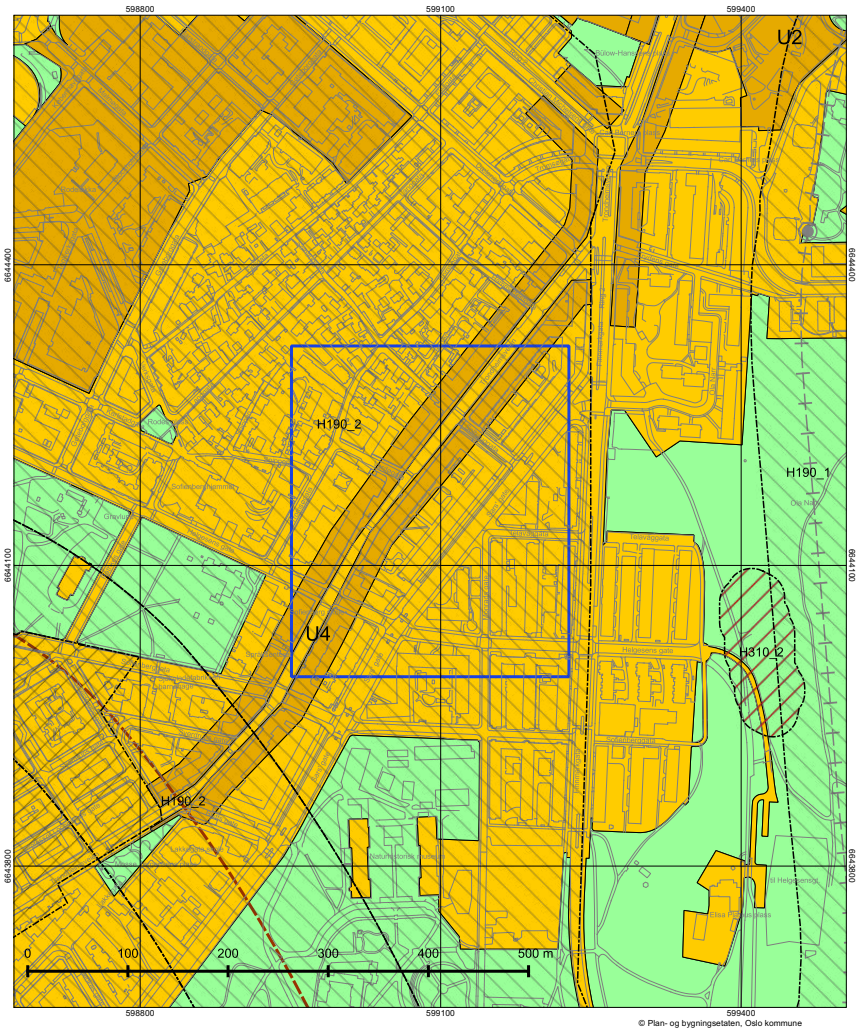
Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**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: 144457/ 86513995
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: SARS' GATE 46
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: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144457/86513995
Deres ref.: 41553/ THKO@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

Therese Kobbeltvedt

Dato: 12.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513995
41553/ THKO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20250611 for SARS? GATE 46.

**GNR. 229 BNR. 182**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30-SEP-38.

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

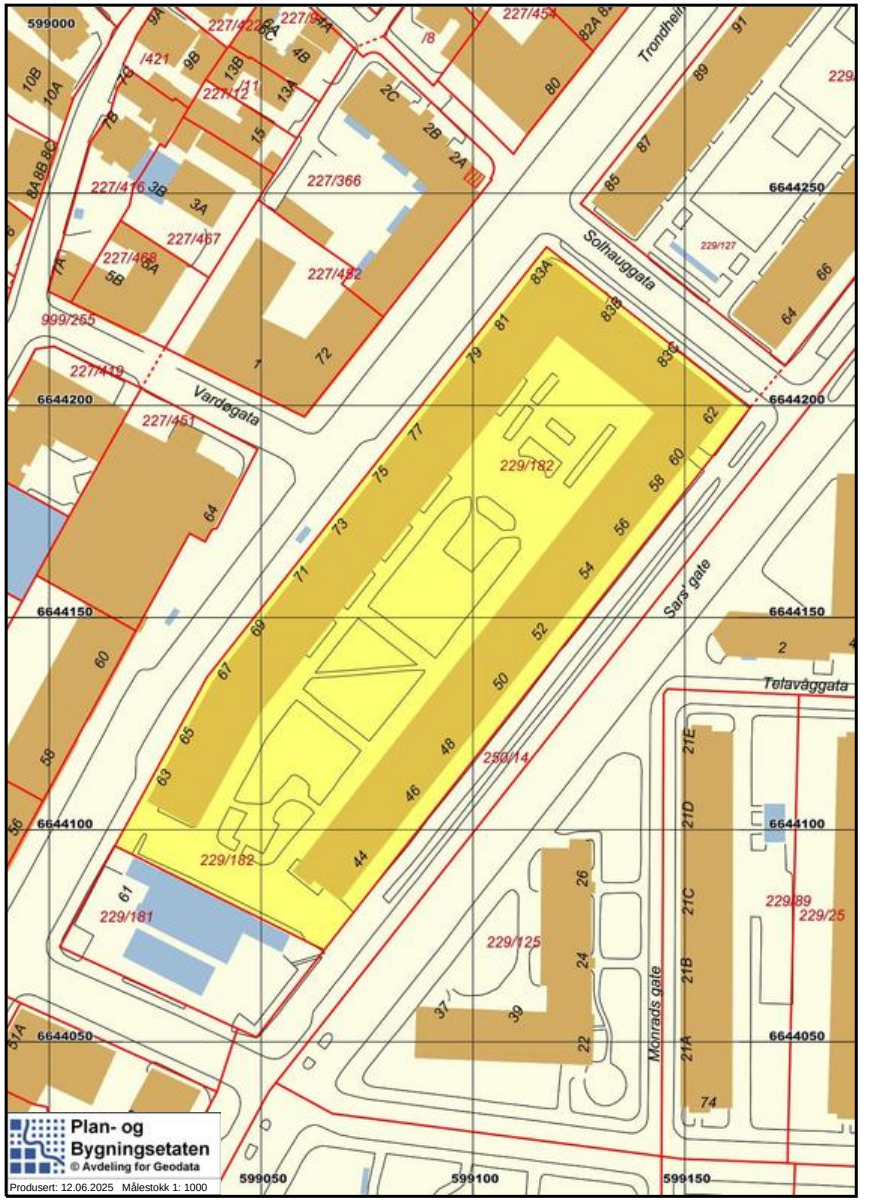
Kristin Tveit
Enhetsleder

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**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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, føre-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, grøfter, 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

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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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.

Oslo

# S-3491

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata som omreguleres fra off.traf.omr. (vei, fortau/ gatetun, annet veiareal og byggeomr.for boliger til off.traf.omr. (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun, annet veiareal m.m.).

**Vedtaksdato:** 30.08.1995
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199304101
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN PÅ STREKNINGEN NYBRUA - HAMMERFESTGATA, ALT. 2.

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun og annet veiareal).
Felles områder: (felles avkjørsel).

§ 3. Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Statens vegvesen Oslo. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og Idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

§ 4. Strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate skal være reservert buss og trikk, med unntak av **sørgående** trafikk

§ 5. til Trondheimsveien 25-29 (bensinstasjon m.m.)

§ 6. Foreliggende reguleringsplan overlapper reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten som kun omfatter brukonstruksjonen av Nybrua og ikke omfatter trafikkarealet på overflaten av brua. Reguleringsplanen for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata innvirker dermed ikke på reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

# V020255

I henhold til instruks godkjennes : Tverrprofil for Sarsgata mellom Heimdalsgata og Finnmarksgata,som vist med røde tall.

V020255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 02.02.1955
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195502858
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-198GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Gjelder ikke der det er vist annen byggegrense eller bestemmelse i Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Gjelder ikke der det er vist annen byggegrense eller bestemmelse i Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0384/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sars' gate 46 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