

# Ringgata 2B

TØYEN VED BOTANISK HAGE

notar



Prisantydning Kr. 4 600 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 51/58 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Ringgata 2B

Koselig leilighet med god planløsning i 2.etg.  
Vinduer fra 2024. Bad fra 2014. Varmtvann,  
fyring og internett inkl. Idyllisk sosial bakgård.

Adresse	Ringgata 2B 0577 OSLO
Prisantydning	Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld	Kr 295 325,-
Omkostninger	Kr 14 650,-
Totalpris	Kr 4 909 975,-
Fellesutgifter	Kr 5 081,-
BRA-i/BRA Total	51/58 m <sup>2</sup>
Eierform	Aksje
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1940
Soverom	1
Etasje	2

Hyggelig leilighet beliggende i 2.etasje med god planløsning. Det er 2,70 m takhøyde. Dette er en leilighet det er lett å bli glad i og en fantastisk start på boligdrømmen!

Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og i området. Leiligheten er nabo til Botanisk hage og ligger til i en blindgate. Rolig område, med lite støy. Vi har også elsket hagen og det felles uteområdet som har en enkel utgang fra kjeller".

- Alle rom ble malt i 2026
- Alle vinduer byttet i regi av aksjelaget i 2024
- Bad og soilrør (2014) i regi av aksjelaget med opplegg til vaskemaskin
- Separat kjøkken med oppvaskmaskin
- Fyring, varmtvann & internett er inkludert
- To boder medfølger på totalt 12,7 kvm
- Sosial prisbelønnet felles hage/bakgård
- Veldrevet boligselskap med hyggelig bomiljø

Velkommen!

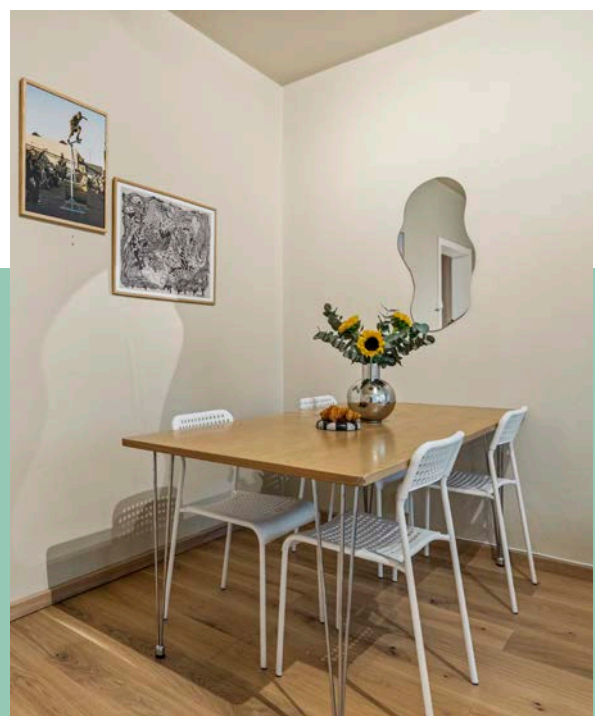
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	27
Vedlegg	48
Budgivning	149

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

**Salgsgaranti:**

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

**Live budgivning:**

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

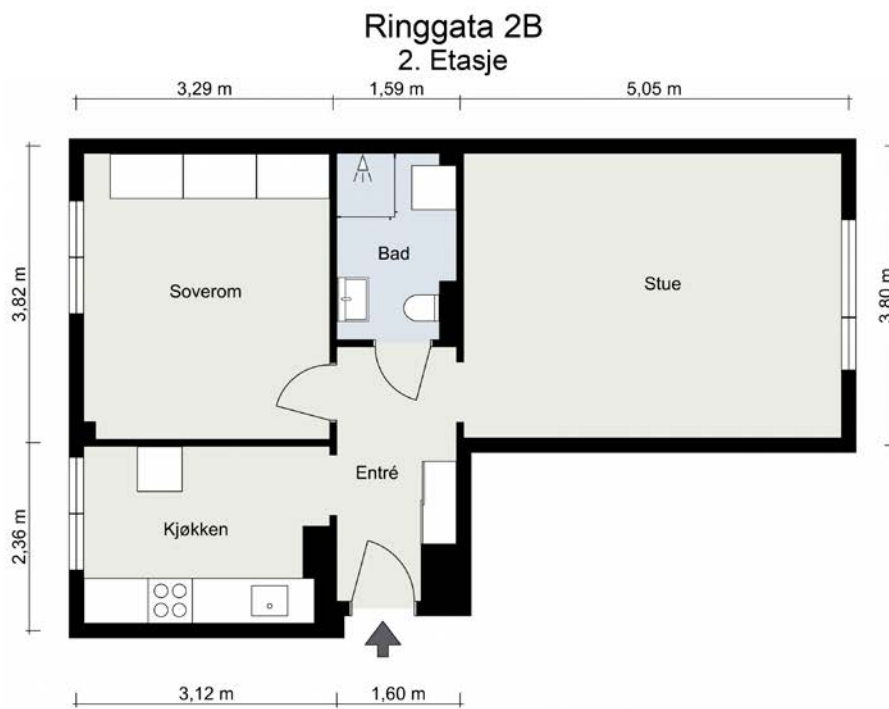
”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.















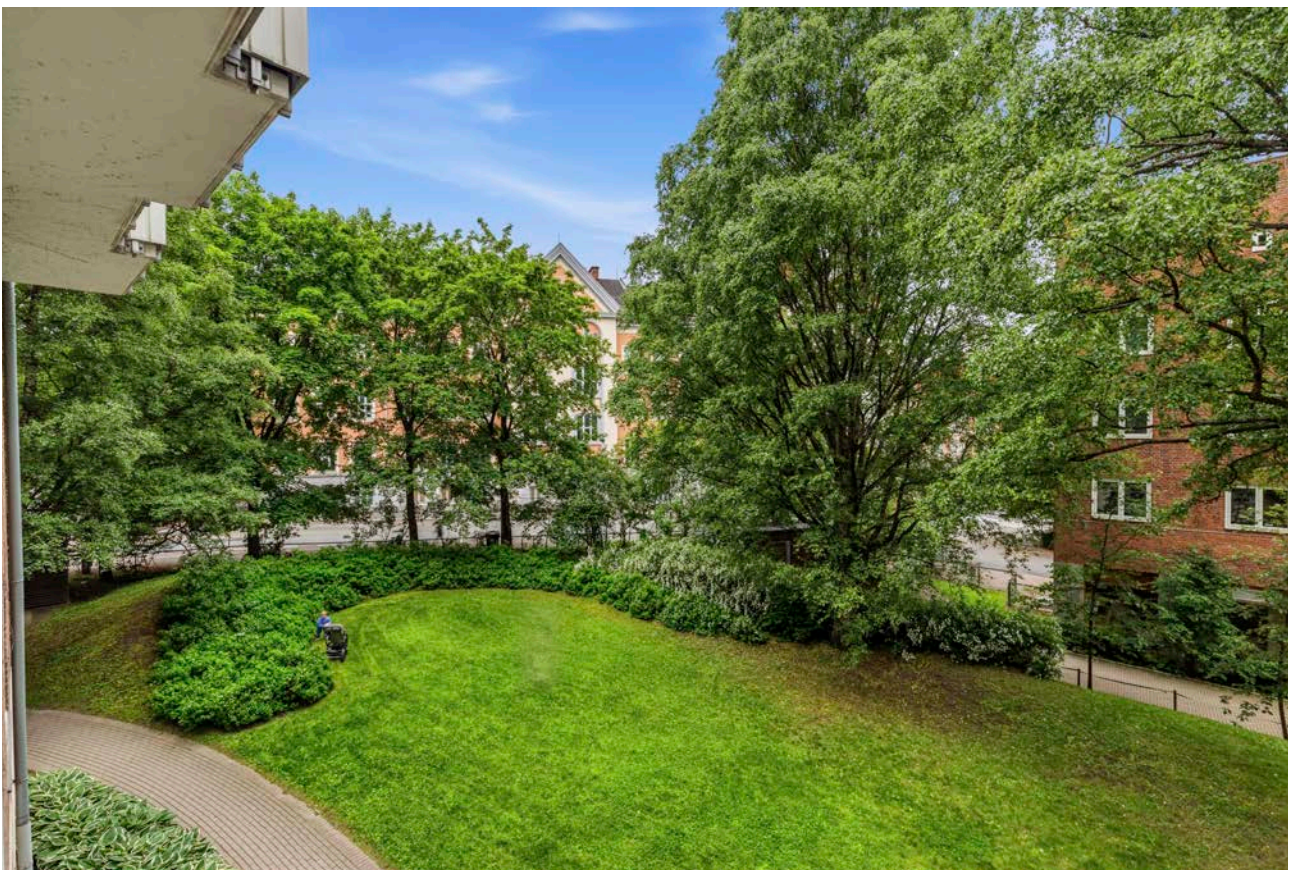








Det avholdes en årlig beboerfest om sommeren med servering av mat og drikke og live musikk



Her har man tilgang til en fantastisk felles bakgård som kan benyttes av beboerne



Bakgården er omkranset av frodige trær og vakker beplantning som vedlikeholdes av et profesjonelt gartnerfirma.



Beboerne kan dyrke grønnsaker, urter og blomster i plantekasser.



Sykkelrom finnes i kjeller i nabo oppgangen. Det finnes også sykkelhus ute, men dette er ikke låst.



Boligselskapet har flere fellesvaskeri og tørkerom, nærmeste denne leiligheten er i kjeller i nabo oppgangen.



Stuen vender mot den hyggelige bakgården.



Fasade

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet rett mellom Tøyen Torg og Botanisk Hage. Parkens store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling.

Innenfor en radius på cirka 500 meter finner du KIWI, Rema 1000 og Joker. Du finner også en rekke søndagsåpne butikker samt sjarmerende grønnsaksbutikker rett i nærheten.

På Tøyen Torg finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, frisør, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Like nedenfor er Grønland som byr på en rekke koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Her er det også t-banestasjon, vinmonopol og ellers alt det daglige en trenger.

Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har et drøss med populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Súdøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive ligger Tøyen Fitness like ved, CrossFit, Fresh Fitness på Grønland og SATS/Elixia på Kampen/Bjørvika. Tøyenbadet som sto ferdig 6. januar 2025. Det er byens største badeanlegg og vil gi Oslo et nytt hovedbad for både idrett og publikum. Det nye anlegget skal blant annet inneholde et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, stupetårn inne og ute, samt kafeteria.

Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med nye uterestauranter og Sørenga Sjøbad.

Fra denne leiligheten er det kort vei til alt på Tøyen, Grünerløkka, Grønland og Sørenga. En oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!

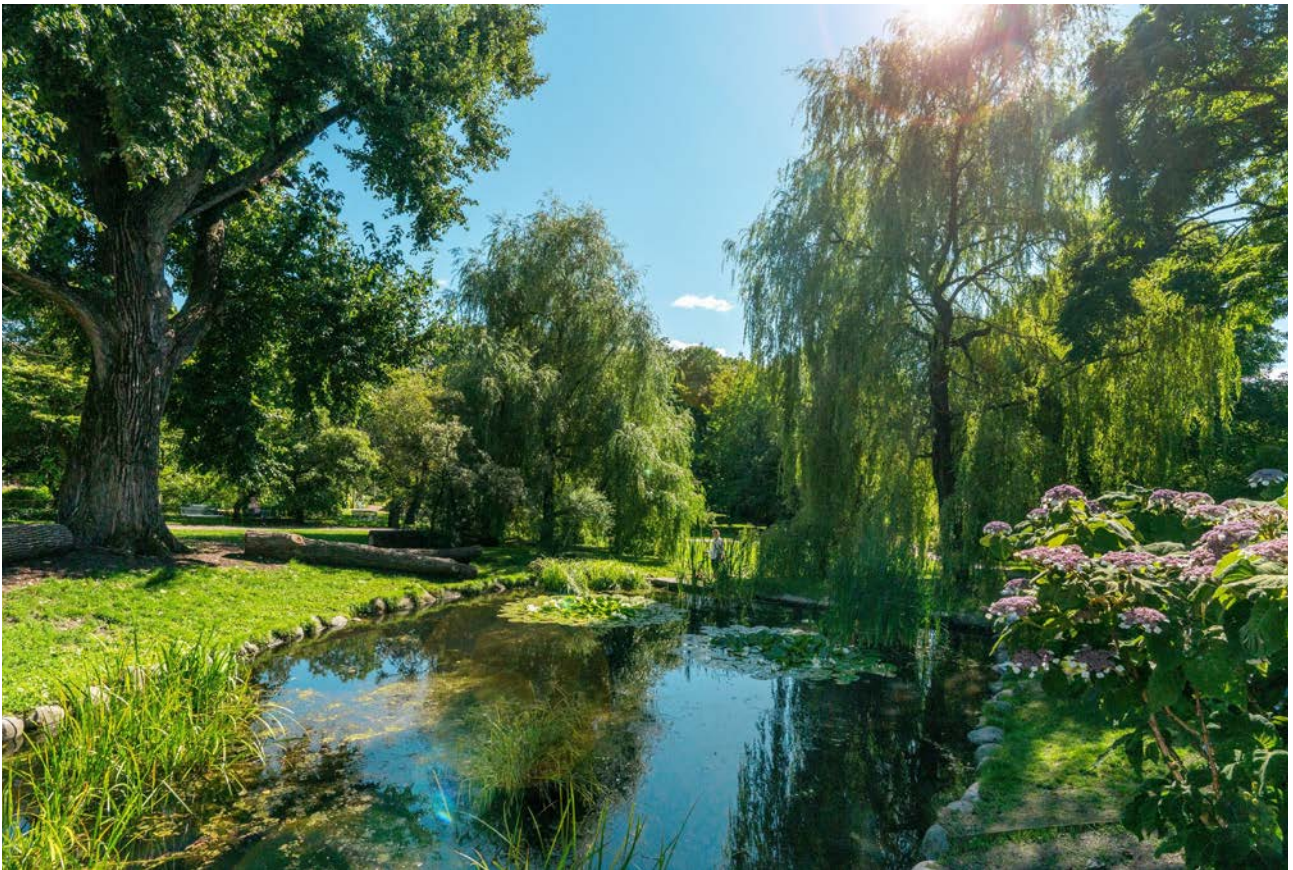




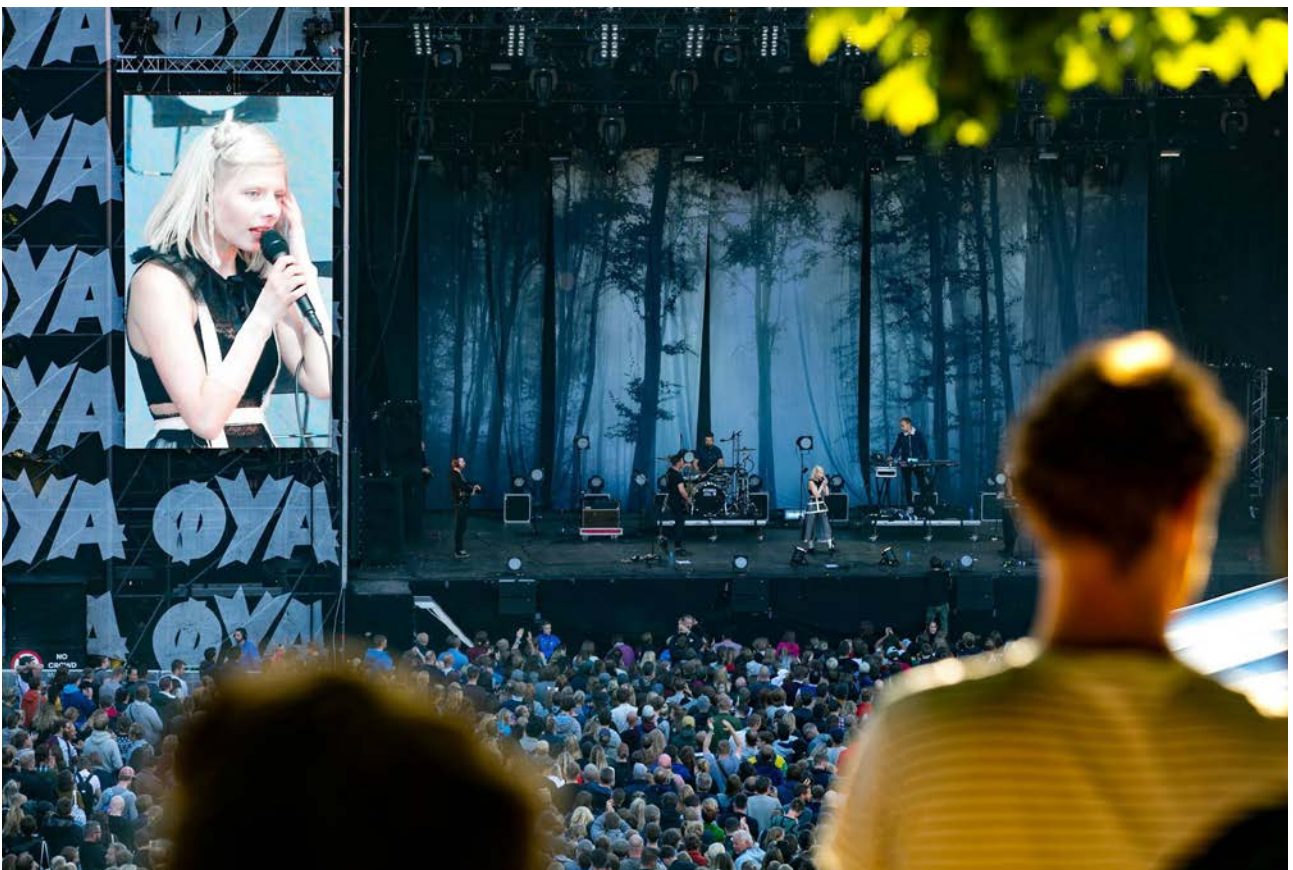
Retten ved leiligheten har man Tøyen T-banestasjon med tilgang til alle t-banens linjer



Like ved leiligheten er det en liten park for trening og rekreasjon.



Leiligheten befinner seg supersentralt ved flere parker og Botanisk hage.



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.



Tøyen Torg ligger rett ved og her finner du blant annet en rekke spisesteder og kaféer, blomsterbutikk, apotek og frisør.



Tøyenbadet åpnet 06 januar 2025 med konkurransebasseng, stupebasseng og familie- og barnebasseng.

# Nabolagsprofil

Ringgata 2B - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶 Tøyen skole Linje 5N, 60	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Lakkegata skole Linje 17	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 🚶 1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 1.6 km

## Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 🚶 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 🚶 1.6 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

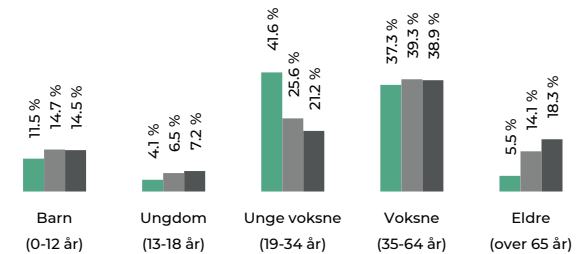
## Naboskapet

Høflige 62/100

## Kvalitet på skolene

Bra 51/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 🚶 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	3 min 🚶 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 🚶 0.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	2 min 🚶 0.1 km
Kiwi Tøyen	3 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Gående

### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

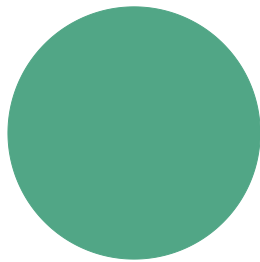
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

🏫 Tøyen skole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
🏠 Schubelersgate friområde balløkke	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏃 CrossFit Gamlebyen	5 min 🚶
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min 🚶

## Boligmasse



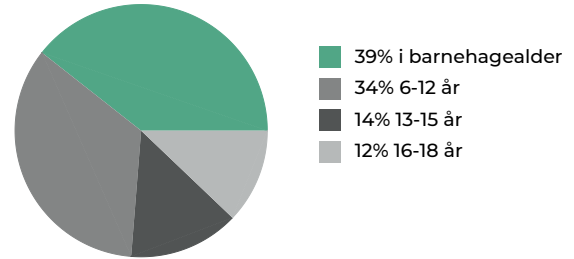
«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	4 min 🚶
📍 Boots apotek Tøyen	3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

■ Munchmuseet/Enerhaugen vestre

■ Oslo og omegn

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ringgata 2B, 0577 OSLO

### OPPDRAKSNUMMER

18-0019/26

### SELGER

Fredrik Andre Daae  
Karoline Austring

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 229, bruksnummer 105, , ideell andel 1/1.  
i AS Tøyenparken Boligselskap med orgnr.: 921580029 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Aksje

### BOLIGTYPE

Leilighet

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Nåværende eier har hatt et strømforbruk på 79,5 kWh i måneden.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 2.888 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, grill- og sittegrupper, variert beplantning samt asfalterte internveier. Eiendommen holdes ved like av innleid gartner/tjeneste. Gårdsrommet ble utarbeidet av

landskapsarkitektfirmaet Bjørbekk & Lindheim AS. Uteområdet er svært hyggelig og solrikt, skjermet fra støy og trafikk.

#### TAKST

Tilstandsrapport datert 19.05.2026. utført av Tore Jan Fevang.

#### BYGGEÅR

1940

#### BYGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024.

Dører: Finert klassifisert entredør B30/35 db, datert 1990.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte dører, profilert ny til soverom i 2026 og glatt utførelse fra 2014 til badetrom.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på kjøkken med 2 x stoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. MA

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann. Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold: 6 kg brannslukker fra 2021. Brannslange i kjøkkenbenk. Flere røykvarslere.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Murvegger tillater

ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Målt vilkårlig +/- 40 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 26. mm skjevhet på kjøkkengulv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Overflater vegger og himling bad. Sprekk i en veggflis i nedkant ved dusjdører. Brukslitte silikonfuger i dusjsone. Ingen akutte tiltak nødvendig men tiltak kan vurderes.

Overflater og innredning kjøkken. Eldre brukslitte kjøkken. Nytt/oppgradering av kjøkken kan påregnes.

Avtrekk. Dårlig kontakt for belysning i ventilator. Treghet i vippefronten. Kullfilter er eldre og bør skiftes. Utbedre.

Vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannbåren varme. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Boligselskapet gjennomførte i 2014 en omfattende rehabilitering av samtlige baderom i boligselskapet samtidig med utskiftning av røropplegg for vann og avløp. Utført av: AF gruppen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Hele badet ble totalrestaurert i 2014 i regi av boligselskapet.

Er arbeidet byggemeldt? Det foreligger ferdigattest datert 02.09.2015 signert Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyр, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. 2025: Skiftet ut noen gamle ledninger, lysbrytere, stikkontakter og to sikringer. 2025: Lufteventilen på kjøkkenet ble skiftet ut via boligselskapet. Utført av: Boligelektrikeren AS og via boligselskapet.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyр, ventilasjon)? Jevnlige kontroller i boligselskapet.

Tilleggskommentar:

Rørlegger har sjekket rør på kjøkken og bad i mai 2023, samt skiftet blandebatteri på kjøkken og strammet wc på baderommet. Det ble lagt nytt gulv i hele leiligheten i 2023. Alle vinduer ble skiftet ut via boligselskapet i 2025. Leiligheten ble sist malt i 2026.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2026: Alle rom ble malt. Nye dørkarmer og ny dør til soverom.

2025: Elektriker byttet mesteparten av gamle ledninger, byttet alle stikkontakter og lysbrytere. Lufteventilen på kjøkkenet ble skiftet via boligselskapet. Alle vinduer ble skiftet via boligselskapet.

2023: Nytt gulv og gulvlister i hele leiligheten. Ny benkeplate, vask og oppvaskkum på kjøkken.

2014: Alle bad ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2013/14. Arbeidene gjennomført av AF Gruppen. Sluk og alle rørføringer i baderommet er skiftet inkl. soil. Ny banemembran på gulv og smøremembran på alle vegger. Påstøp med vannbåren varme. Ifm. oppgradering av bad i 2013/14 ble også følgende utført på kjøkken: Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør på kjøkken.

Større vedlikehold og rehabilitering i boligselskapet:

2026: Maling av samtlige trappeoppganger.

2025: Overflatebehandlet samtlige ytterdører og kjellerdører. Retting av avvik på innbygde friskluftsventiler.

2024: Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører. Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter.

Utskiftning av friskluftsventil i alle leiligheter. Utdelt nye røykvarslere i alle leiligheter.

2023 - Bytte fra mekanisk til elektronisk nøkkelsystem på kjellerdører, vaskeri, sykkelrom og søppelrom. Utbedring

av småskader på tak og spyling av nedløp på takrenner. Sikring mot småfugl mellom takrenne og takstein. Installasjon av fiber i samtlige leiligheter. Utført radon måling.

2022 - Utskiftning av belysning i samtlige oppganger. Rehabilitering av fontenen. Rehabilitering av gangveier. Oppussing av styrerommet (fullført i 2023). Installasjon av elektroniske nøkler på inngangsdørene.

2020 - Nye sirkulasjonspumper for radiatoranlegget, rens av takrenner, utskiftning av ventilasjonsanlegg, utbedret elektrisk anlegg og utbedring av varme på bad.

2019 - Utskiftning av gammel oljefyr til ny fjernvarmeløsning. Montering av isstoppere på samtlige tak.

2017 - Bytte av dører, låssystem og postkasser.

2012-2015 - Våtromsrehabilitering og vedlikehold av fellesarealer.

2011 - Skiftet elektrokjele og to ekspansjonstanker i fyrhus.

2010 - Skiftet undertak og lagt nytt teglsteinstak på garasje, hagemøbler til fellesbruk ble pusset og overflatebehandlet.

2010-2011 - Vedtatt salg av vaktmester- og portnerbolig. Skiftet undertak og lagt nytt teglsteinstak på garasje. Reklamasjonsarbeider på deler av takrenner installert i 2009. Benker og bord til bruk i hagen ble pusset og overflatebehandlet.

2009 - Utskiftning av takrenner og taknedløp samt nye varmekabler i takrenne, vask og impregnering av fasade, utskiftning av ødelagt tegl i fasaden og nye takfuger, utskiftning av 1/3 av vinduene samt enkelte balkongdører.

2008 - Utbedret gårdsveien med ny fiberduk og nytt bærelag som fundament for belegningssteinen.

2007-2008 - Drenering av grunnmur for bygningene Monrads gate 1A-C. Samtidig med dreneringsarbeidet ble gårdsveien i Monrads gate 1-3 utbedret.

1998-2002 - Utskiftning av alle loftsluker og loftsvinduer, maling av vinduskarmer på alle fasader, vask/høytrykkspyling og impregnering av alle teglfasader, overflatebehandling av alle balkongplater, maling av karnapper, trapperomfasader og sokler. I tillegg er det tatt med reparasjon av gulvene i vaskeriene, og utskifting av pipeløp i fyrhus. Oppgangene i Monrads gate ble malt i november 2001, mens oppgangene i Ringgata ble malt i januar 2002. På takene ble ca. 100 luftepiper reparert for å unngå at murpuss og stein løsner og faller ned.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (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)).

Pågående byggesaker:

Ringgata 1 E - utskifting av heis. Saksnummer: 202510691. Siste dok. 01.12.2025.

Hagegata 19 - utvidelse av skolegård - Tøyen skole. Saksnummer: 202522404. Siste dok. 29.05.2026.

Økernveien 7 - bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr til T-banen. Saksnummer: 202519412. Siste dok. 29.12.2025.

Hagegata 5 A - nye vinduer i kjeller. Saksnummer: 202517252. Siste dok. 02.03.2026.

Sørligata 46 B - bruksendring av 1. etasje fra bolig til næring og fasadeendring. Saksnummer: 202600498. Siste dok. 19.05.2026.

Hagegata 28 - bruksendring fra kiosk til frisør. Saksnummer: 202520799. Siste dok. 10.12.2025.

Hagegata 30 - ombygging og oppgradering av studentleiligheter. Saksnummer: 202600609. Siste dok. 11.05.2026.

Ved Kolstadgata 20 - etablering av gågate fra Kolstadgata til Tøyen torg. Saksnummer: 202513582. Siste dok. 22.04.2026.

Kolstadgata 20 - oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27. Saksnummer: 202509148. Siste dok. 13.05.2026.

Hagegata 1 - utskifting av 12 vinduer mot bakgård. Saksnummer: 202507641. Siste dok. 18.11.2025.

Tøyengata 41 A og B - utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdør, samt rehabilitering av fasader og utskifting av innvendige dører. Saksnummer: 202603580. Siste dok. 27.04.2026.

Hagegata 27 - Påbygg med takhage og fasadeendring. Søknaden omfatter etablering av en takhage på Hagegata 27 på Tøyen Torg. Tiltaket innebærer også fasadeendringer i form av en rømningsstige. Se saksnummer: 202310457. Status: Rammetillatelse gjtt.

Hagegata 30 - Ombygging av boligblokk. Søknaden omfatter reparasjon og vesentlig endring av boligdel, utvidelse av eksisterende påbygg, fasadeendring, og bruksendring av bolig til fellesareal for boligformål, for eksisterende boligblokk i Hagegata 30 i bydel Gamle Oslo. Tiltaket består av 48 leiligheter, inkludert én sammenslåing, og én boenhet som søkes bruksendret til fellesareal. Se saksnummer: 202304061 Status: Endret tillatelse gitt.

Kolstadgata 20 - Oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27. Saksnummer: 202011293. Siste dok. 12.02.2025. Tiltaket omfatter oppføring av leilighetsbygg i 7 etasjer med næringslokaler på gateplan, lokk med utearealer over eksisterende serviceareal (varelevering og parkering) og ny gågate mellom Tøyen torg og Kolstadgata, iht. gjeldende reguleringsplan, S-5061, vedtatt 11.12.2019. De omsøkte endringene omfatter etablering av mesanin i deler av 1. etasje. Under mesaninen vil det etableres sykkelplasser, boder, teknisk rom og lager. I tillegg etableres det en ny trafo i bygget. Endret tillatelse gitt

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og varmpumpe med oppvarming gjennom radiatorer. Vannbåren varme i gulv på bad/wc.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Boligselskapets har en avtale med OBOS Opennet som inkluderer bredbånd på 1000/1000 Mbps som inngår i fellesutgiftene.

TV-pakke er ikke inkludert i fellesutgiftene, men den enkelte kan bestille TV-pakke for RiksTV, Allente eller Strim.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Boligselskapets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i ett av de to siste år.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1939, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det utstedt ferdigattest for modernisering av bad/utskiftning av

innvendige røranlegg, datert 2015, i tillegg foreligger det ferdigattest for ny vannledning til bygg, datert 2015.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

#### **RADONMÅLING**

Det er gjennomført radonmålinger med sporfilm i leilighetene i første etasje i 2022 og 2023. Alle leiligheter i selskapet ligger i høy førsteetasje med kjeller under seg. Det ble ikke funnet vesentlig høye verdier med unntak av ett avvik som etter Radonmannens vurdering var innenfor grenseverdier på grunn av at leiligheten ikke var bebodd.

#### **INNHold**

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

- Himlingshøyde er ca. 270 cm. i stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,7 kvm. Mrk. 2B-H0201. Samt, en panelt loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1,4 kvm. Mrk. 2B-H0201.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

#### **STANDARD**

Dette er en lys og herlig 2-roms leilighet beliggende i 2.etasje i et veldrevet og hyggelig aksjelag. Store vindusflater og god takhøyde er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten er gjennomgående og har en svært god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

Boligen ble malt i 2026.

Alle vinduer byttet i regi av aksjelaget i 2024.

#### **ENTRÉ/GANG**

Praktisk entré som binder alle rommene i leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entréen. Førsteintrykket viser en lys og gjennomgående leilighet med en god planløsning. Finert klassifisert entredør B30/35 db.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

#### **STUE**

Stuen er det naturlige samlingspunktet i leiligheten og er et rom for avkobling og hygge. Her kan man nyte tilværelsen alene, eller i selskap med familie og venner. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig og god atmosfære å oppholde seg i. Stuen er romslig og med god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebords gruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag.

- Takhøyden er målt til 2,70m.

- Internett er inkl i felleskostnadene.

#### **KJØKKEN**

Separat kjøkken med god oppbevaringsplass og smarte løsninger. Kjøkkenet av ukjent årstall og fabrikkat har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### **SOVEROM**

Stort og luftig soverom med god plass til stor dobbeltseng. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

#### BAD/WC

Pent flislagt bad/wc rehabilitert i 2014 i regi av aksjelaget. Innredning bestående av nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er mekanisk avtrekk. Veggene har fliser. Taket er malt.

#### OVERFLATER

Vegger: malte plater.

Gulv: parkett.

Tak: malte plater.

#### VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

#### FELLES BAKGÅRD

Som beboer i Tøyenparken Boligselskap har man tilgang til en idyllisk felles bakgård rett utenfor døren. Bakgården er utstyrt med store gressplener, velholdt beplantning, flere sittegrupper, samt sykkelparkering. Bakgården er skjermet fra biltrafikk fra det pulserende bylivet på Tøyen, og her glemmer man fort at man fortsatt befinner seg midt i bykjernen.

#### HVITEVARER

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

Garderobeskap på soverom, skap i gang og kommode på kjøkken medfølger salget. 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,7 kvm. Mrk. 2B-H0201.

2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue, kjøkken, soverom

6. etasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1,4 kvm. Mrk. 2B-H0201.

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. målbart ca. 1,4kvm.

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Tilgang til bruk av boligselskapets fellesvaskeri, sykkelrom i kjeller, sykkelskur ute og koselig bakgård.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### **ØKONOMI**

#### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 600 000,-

#### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 081,-/mnd

#### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Varmtvann og fyring (fjernvarme), internett, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, vakthold, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Oversikt over fordelingen av felleskostnadene foreligger ikke fra forretningsfører.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 297 821,- som primærbolig for 2025

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 5 191 284,- som sekundærbolig for 2025

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### **OMKOSTNINGER**

Prisantydning kr. 4 600 000,-

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører, kr. 10 500,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr pr. heftelse (lån), kr. 4.150,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: kr. 4 909 976,-

Av dette utgjør kr. 295 325,86,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger leiligheten ved salg.

Regnestykket forutsetter at det kun registreres ett pantedokument.

Valgfri Sødeberg Boligkjøperforsikring kr. 11 900,- kommer i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser osv.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

301/229/105:

19.01.1939 - Dokumentnr: 400547 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Forbud mot generende bedrift

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1939 - Dokumentnr: 403354 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1939 - Dokumentnr: 404565 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1939 - Dokumentnr: 407494 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1940 - Dokumentnr: 402131 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1940 - Dokumentnr: 405918 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1943 - Dokumentnr: 403262 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om brannvegg/-dør  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.2004 - Dokumentnr: 38803 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. AVFALLSBOD  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og  
Bygningsetaten i Oslo.

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

17.08.1940 - Dokumentnr: 405062 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:84

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Gjensidige Forsikring

#### **POLISENUMMER**

79519925

#### **OM AKSJESELSKAPET**

Tøyenparken AS Boligselskap består av 247 leiligheter knyttet til aksjer og har ingen ansatte.

Leilighetene har følgende adresse:

Monrads gate 1 A, B, C, D, E

Monrads gate 3 A, B, C, D

Ringgata 2 A, B, C, D, E

Ringgata 4 A, B, C, D, E

Styret kan kontaktes på e-post: [kontakt@toyenparken.no](mailto:kontakt@toyenparken.no).

Vibbo- <https://vibbo.no/toyenparken-boligselskap/om>

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

Styret ber om at henvendelser til styret sendes via meldingsfunksjonen på Vibbo. Dette gjør det enklere å holde oversikt over saker og finne tilbake til tidligere kommunikasjon. Styret opplever fortsatt at en del spørsmål gjelder informasjon som allerede ligger tilgjengelig på Vibbo. Det oppfordres derfor til å søke etter informasjon der før man kontakter styret.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det er avtale om vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer og gartnertjenester av felles grøntarealer.

Boligselskapet har flere fellesvaskeri og tørkerom, nærmeste denne leiligheten er i kjeller i nabo oppgangen.

Sykelrom finnes i kjeller i nabo oppgangen. Det finnes også sykkelhus ute, men dette er ikke låst.

Boligselskapets eiendommer er forsikret og forsikringen dekker bygnignene og fellesarealer. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Boligselskapet har også avtale med Anticimex om bekjempelse av rotter og skadedyr.

Boligselskapet har en serviceavtale med Proff Security for vakthold. Avtalen omfatter også tilkalling ved husbråk eller lignende.

#### Styrets arbeid i 2025

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

#### Utførte vedlikeholdsarbeider i 2025

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

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

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

#### Oppfølging av friskluftsventiler

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

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

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

#### Planlagt vedlikehold i 2026:

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

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

Styret har benyttet HRP ved prosjektleder Heidi Hybbestad til å bistå med utarbeidelse av konkurransegrunnlag, innhenting av tilbud og oppfølging av prosjektet. Etter en samlet vurdering av tilbudene valgte styret Malerhuset som leverandør av arbeidene. Oppstart av prosjektet ble besluttet utsatt til 2026, og arbeidene forventes ferdigstilt i løpet av våren 2026.

#### Digital reservasjon i vaskeriene

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

#### Vaktmestertjenester og trappevask

2025 har vært det første fulle driftsåret med Karlsten Vaktmestertjeneste AS som leverandør av både vaktmestertjenester og trappevask i boligselskapet. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2025 etter at styret gjennomførte en anbudsrunde i 2024. Styret har gjennom året hatt et godt samarbeid med leverandøren og opplever at oppfølgingen fungerer godt. Henvendelser og avvik blir i stor grad fulgt opp raskt, og kvaliteten på arbeidet har vært stabil. Den nye avtalen har også bidratt til at oppfølgingen av fellesarealer, uteområder og tekniske forhold i bygget fungerer mer effektivt. Dette har gitt styret en merkbar avlastning i det løpende arbeidet.

#### Hagetjenester / gartner tjenester

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

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

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

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

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

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

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

#### Utleie av næringslokaler

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

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

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

#### Nøkkelbrikker, dører og sikkerhet

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

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

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

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

#### Vektertjeneste

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

Under sine runder rapporterer vekterne eventuelle avvik, uønsket aktivitet og hensatt avfall i fellesarealene. De viser bort uvedkommende og følger opp observasjoner som kan være relevante for sikkerhet og trivsel i boligselskapet. Eiere og beboere kan også kontakte vekttertjenesten direkte ved behov.

#### Sosialt

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

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

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

#### Avfallshåndtering og fellesarealer

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

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

Styret opplever også at enkelte avfallsdunker fylles helt opp selv om det finnes ledig kapasitet i andre dunker i samme område. Det er derfor viktig at dunker med ledig kapasitet benyttes. På samme måte må

oppussingsavfall og annet spesialavfall leveres til kommunens avfallsstasjoner, som ligger i kort gangavstand fra boligselskapet. Når dette ikke gjøres, påføres fellesskapet unødvendige kostnader.

#### Ulovlig bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

#### Flytting av kjøkken og bygningsmessige endringer

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

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

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

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

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Styret følger opp blant annet:

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

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

oppussingsarbeider utføres på forskriftsmessig måte.

Feil og mangler som oppdages i fellesanlegg eller bygningsmessige forhold skal meldes til styret eller vaktmester. Dersom skader oppstår som følge av manglende vedlikehold eller feil bruk, kan aksjeeier bli holdt økonomisk ansvarlig. Dette gjelder også dersom boligselskapets forsikring benyttes og egenandelen videreføres til ansvarlig part.

Det er behov for å skifte ut radiatoranlegget i et lengre perspektiv, men etter råd fra selskapets bygningsingeniører, ble det besluttet at dette gjennomføres etter at utskiftning av vinduer og balkongdører ble gjennomført på grunn av vesentlig bedre isolasjonsgrad som har innvirkning på det totale behovet for oppvarming. Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2024. Styret er i de innledende faser med å få en oversikt over kostnader knyttet til utskiftning av radiatorer, men har ikke mer detaljer om dette på nåværende tidspunkt.

#### **PART. OBL. NR.**

9962

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 295 325,- pr. 01.06.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Boligselskapet har 2 lån hos OBOS-banken AS med følgende vilkår per 01.06-2026:

Lånenr: 10B928-98207367567

Type: A

Restløpetid: 30.03.2053

Term. pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,28%

Andel saldo: 232 740,09,-

Kapitalkostnader: 1 386,53,-

Lånenr: 10B928-98208269038

Type: A

Restløpetid: 30.05.2054

Term. pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,28%

Andel saldo: 62 585,77,-

Kapitalkostnader: 366,30,-

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt per dags dato.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 29 062,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

#### **ÅRSREGNSKAPET**

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

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr.

31.12 var kr 6.720.995,-

Årsresultatet viser et overskudd på kr. 3 926 889,- og foreslås ført mot egenkapital.

#### **SIKRINGSFOND**

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsfond. Boligselskapet har imidlertid legalpant i andelen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av boligselskapet.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Boligselskapet praktiserer styregodkjennelse av ny aksjeeier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av boligselskapet som ny aksjeeier. Risikoen for å bli godkjent som ny aksjeeier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny aksjeeier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

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

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

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

Vi må også dessverre også nevne at det ved salg flere ganger har blitt oppdaget ulovlige tilkoblinger av kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegg og tildekking/innbygging av tilluftsventiler. Det er ikke alltid dette blir oppdaget når takst gjennomføres, og eventuelle krav til tilbakeføring vil bli sendt nye eiere dersom forholdet ikke er rettet før overtakelse.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

Vaskeriene, rulle, samt tørkerom benyttes etter tur og renngjøres av vedkommende leier etter avbenyttelse.

Leieren har å rette seg etter styrets mulige oppslag i så henseende. En går ut fra at tørkerommet kun benyttes til tørk av klær. Vaktmesteren har instruks om å fjerne tøy som henger oppe søndag og helgedager. For øvrig har leieren å rette seg etter det i hvert vaskeri oppsatte reglement for vaskeriene, med de deri angitte tider for benyttelse av vaskeri, tørke og tørkeplassen i gården. Se forøvrig husordensregler for øvrige regler ved bruk av fellesvaskeri, tørkerom og bankeplassen.

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

Klessbanking og skobørsting i oppgangene er ikke tillatt.

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

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

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

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Det avholdes dugnad i boligselskapet.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **LEGALPANT**

Aksjelaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av aksjelagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.06.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

## MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	19 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	200,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan

det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert 19.05-2026

Egenerklærings skjema, datert 19.05-2026

Megleropplysninger, datert 01.06-2026

Årsmøte 2025

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## RINGGATA 2B

Tilstandsrapport, datert 19.05-2026

Egenerklærings skjema, datert 19.05-2026

Megleropplysninger, datert 01.06-2026

Årsmøte 2025

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022






Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

 Aksjeleilighet  
 Ringgata 2 B, 0577 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 229, bnr. 105  
 Aksjenummer 00120

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 16592-1899

Eiendomsverdi ref nr: IO5656

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimateknikk kan være strengere.

Nytt bad og røropplegg i 2014 i regi av boligselskapet. Eldre brukslitt kjøkken. Se under "opplysninger om eiendommen"

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Aksjeleilighet - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Finert klassifisert entredør B30/35 db, datert 1990.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte dører, profilert ny til soverom i 2026 og glatt utførelse fra 2014 til badet. Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2014 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: dokumentasjon med sertifikat og ferdigattest. 2014: Alle bad renoverert på nytt i regi av boligselskapet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er 6-10 mm i dusjsone. Nedfelt.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 48 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Murvegger tillater ikke hulltagning.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Normale fuger

og fliser.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet av ukjent årstall og fabrikat har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på kjøkken med 2 x stoppekraner.

Det er avløpsrør av støpejern. MA.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft i vegg- og vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for aksjelaget.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker fra 2021.

Brannslange i kjøkkenbenk.

Flere røykvarslere.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling på denne leiligheten men styret opplyser:

Det er gjennomført radonmålinger med sporfilm i leilighetene i første etasje i 2022 og 2023. Alle leiligheter i selskapet ligger i høy førsteetasje med kjeller under seg. Det ble ikke funnet vesentlig høye verdier med unntak av ett avvik som etter Radonmannens vurdering var innenfor grenseverdier på grunn av at leiligheten ikke var bebodd. Måleresultater kan fåes ved etterspørsel.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

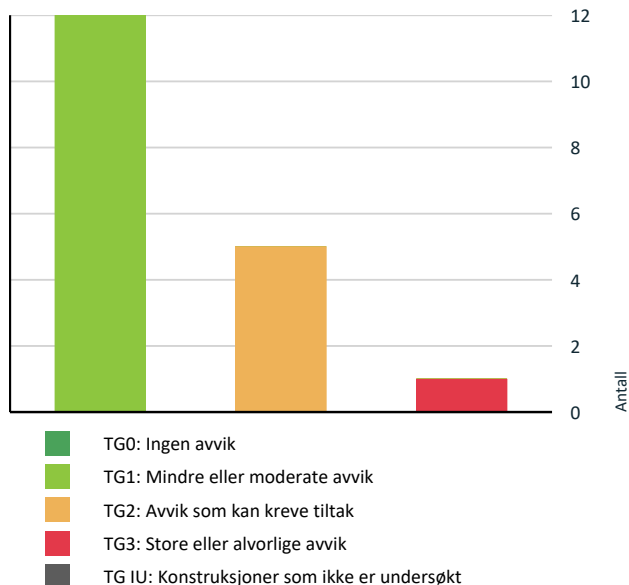
[Gå til side](#)

### Aksjeleilighet

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

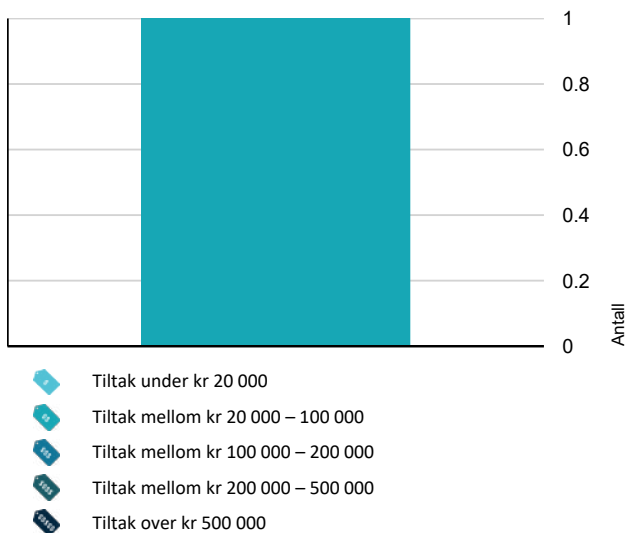
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET

### Byggeår

1939

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Se eiers liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.
---------------	-----------------------------------------------------------------------------

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Finert klassifisert entredør B30/35 db, datert 1990.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Det bemerkes noe bruksmerker i gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 40 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 26. mm skjevhet på kjøkkengulv.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører, profilert ny til soverom i 2026 og glatt utførelse fra 2014 til badetrom.

Årstall: 2014

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: dokumentasjon med sertifikat og ferdigattest.

2014: Alle bad renoverert på nytt i regi av boligselskapet.

Årstall: 2014

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i en veggflis i nedkant ved dusjdører.

Brukslitte silikonefuger i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig men tiltak kan vurderes.

# Tilstandsrapport



Sprekke i en veggflis i nedkant mot dusjdør

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er 6-10 mm i dusjsone. Nedfelt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 48 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Baderommet fra 2014 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Røropplegg i servantskap

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Murvegger tillater ikke hulltagning.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet av ukjent årstall og fabrikat har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre brukslitt kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt/oppgradering av kjøkken kan påregnes.

# Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig kontakt for belysning i ventilator.

Tregghet i vippefronten.

Kullfilter er eldre og bør skiftes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket på rørskap på kjøkken med 2 x stoppekraner.

Årstall: 2014      Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørskap på kjøkken med 2 x stoppekraner.

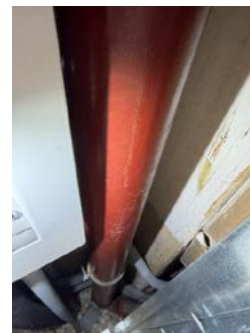
### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. MA.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Nyere avløpsrør. MA.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft i vegg- og vindusventiler.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent |**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

6 kg brannslukker fra 2021.

Brannslange i kjøkkenbenk.

Flere røykvarslere.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling på denne leiligheten men styret opplyser:

Det er gjennomført radonmålinger med sporfilm i leilighetene i første etasje i 2022 og 2023. Alle leiligheter i selskapet ligger i høy førsteetasje med kjeller under seg. Det ble ikke funnet vesentlig høye verdier med unntak av ett avvik som etter Radonmannens vurdering var innenfor grenseverdier på grunn av at leiligheten ikke var bebodd. Måleresultater kan fåes ved etterspørrel.



Brannslange i kjøkkenbenk.



6 kg brannslukker fra 2021.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

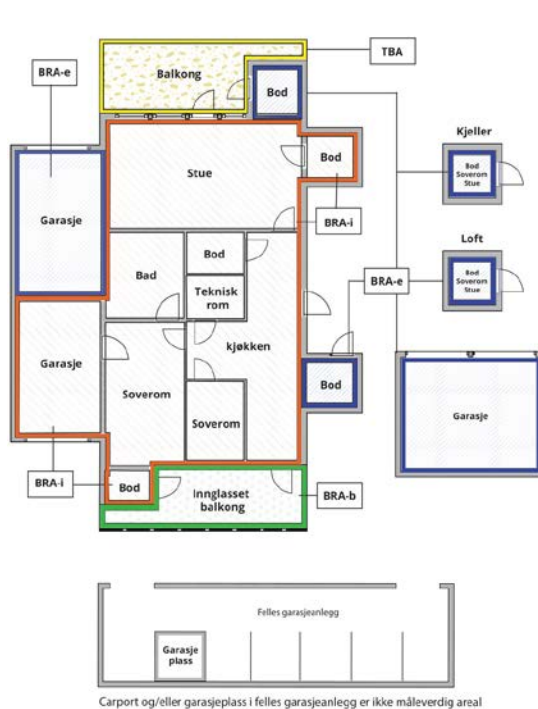
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		1		1	
2. Etasje	51			51	
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 270 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,7 kvm. Mrk. 2B-H0201.

Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1,4 kvm. Mrk. 2B-H0201.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Tore Jan Fevang Fredrik Andre Daae	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	105		0	2450.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ringgata 2 B

### Hjemmelshaver

As Tøyenparken Boligselskap

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
124/As Tøyenparken Boligselskap	921580029	124	Obos Eiendomsforvaltning AS	Karoline Austring, Fredrik Andre Daae

## Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
00120	600	29 062	31.12.2025	309 539	31.12.2025

### Kommentar

Andelsobligasjon 9962, Nr. 190 og nr, 16

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for aksjelaget.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Oppussinger og modernisering

Oppussing og vedlikeholds historikk - Ringgata 2b, 0577 Oslo

2014: Alle bad ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2013/14. Arbeidene gjennomført av AF Gruppen. Sluk og alle rørføringer i baderommet er skiftet inkl. soil. Ny banemembran på gulv og smøremembran på alle vegger. Påstøp med vannbåren varme. Ifm. oppgradering av bad i 2013/14 ble også følgende utført på kjøkken: Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør på kjøkken.

2023: Nytt gulv og gulvlister i hele leiligheten.

2023: Ny benkeplate, vask og oppvaskkum på kjøkken.

2025: Alle vinduer ble skiftet via boligselskapet.

2025: Lufteventilen på kjøkkenet ble skiftet via boligselskapet i 2025.

2025: Elektriker byttet mesteparten av gamle ledninger, byttet alle stikkontakter og lysbrytere.

2026: Nye dørkarmen og ny dør til soverom.

2026: Alle rom ble malt.

Mangler:

-Gammelt kjøkken.

-Gulvet har fått noen hakk og småskader i seg.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige forsikring

### Avtalenr

79519925

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles byggforsikring for aksjelaget.

Innboforsikring oppretter andelseier selv.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.06.2026	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest nye våtrom	02.09.2015	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1939	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarerklæring-Boligelektrikeren	04.05.2026	Stue: Monterte en kappe til eksisterende innfelt bryter	Gjennomgått		Nei
Samsvarerklæring-Boligelektrikeren	13.06.2025	Stue: Monterte fire doble u-jordet stikkontakter, og en stikkontakt med fire uttak bak tv	Gjennomgått		Nei
Samsvarerklæring-Boligelektrikeren	10.06.2025	Sikringsskap: Skiftet hovedsikringen, satt opp overspenningsvern, og skiftet to automat sikringer til jordfeil auto, Soverom: Skiftet to ujordet stikk og monterte ny bryter Kjøkken: Skiftet et stikk.	Gjennomgått		Nei
Våtromsertifikat	20.05.2014	AF Gruppen	Gjennomgått		Nei
Samsvarerklæring-E.Halvorsen Elektro AS	11.12.2013	El.arbeider på våtrom ved reovering	Gjennomgått		Nei
PANTEATTEST	01.06.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	02.06.2026	
3	02.06.2026	
4	02.06.2026	
5	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO5656>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Våtromsertifikat

Herved bekreftes at **BADEROM** i  
leilighet nr.:  
i **Tøyenparken boligselskap AS**  
tilfredsstiller  
kravene i **Byggebransjens Våtromsnorm**

Prosjekt- og byggeleder:

Hjellnes Consult AS  
Postboks 91 Manglerud  
0612 Oslo  
Telefon: 22 57 48 00



Totalentreprenør og ansvarlig for kvalitet, gjennomføring og garantier:

AF Gruppen Norge AS  
Innspurten 15  
Postboks 6272 Etterstad  
6013 Oslo  
Telefon: 22 89 11 00



Følgende underleverandører er brukt:

Fag	Firma
Rør og saniter	Mester Rør AS
Membran	Memtek AS
Mur og flis	Esati Bygg
Maler	Lynnebakken & sønn
Tømrer og snekker	AF Gruppen Norge AS
Elektriker	E Halvorsen Elektro AS

Garanti på arbeidene utløper 15.11.2018.. Eventuelle reklamasjoner sendes skriftlig til styret i boligselskapet.

Brukerveiledning og spesifikasjon på materialer og kvaliteter, se baksiden (Vedlegg 1).



Oslo, 20.05..2014

## Vedlegg til Våtromsertifikat

### Baderom i Tøyenparken Boligsameie AS

#### Spesifikasjon:

247 bad i boligselskapet er rehabilitert iht Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) med enkelte unntak som ikke er mulig å oppfylle ved modernisering.

I tillegg er vann- og avløpsrør fra kjeller til alle leiligheter skiftet.

I dette baderommet er følgende arbeider utført:

- Sluk og alle rørføringer i baderommet er skiftet inkl. soil.
- Nye vann- og avløpsrør er lagt fram til kjøkken.
- Ny banemembran på gulv og smøremembran på alle vegger.
- Påstøp med vannbåren varme
- Fliser på gulv og vegger.
- Malt tak og listverk.
- Nye dører

#### Varmekabler

Det er innstøpt vannboren varme i baderomsgulvene.

Varmen skal alltid være slått på for best mulig tork av gulvet.

#### Oppheng på flisvegger

Det skal ikke bores hull i gulv eller i våtsoner på vegg: Området innenfor 1 meter fra ytterkant av dusjvegger eller badekar i hele rommets høyde, og 0,5 meter fra vask i alle retninger. Vi anbefaler mest mulig bruk av selvklebende utstyr i hele baderommet. Dersom det skal bores utenfor våtromssonene, skal det bores med glass- eller flisbor. Hullet skal fylles med våtromssilikon før skrue settes inn.

#### Rengjøring

Det skal ikke brukes vaskemidler eller redskaper med skureflate eller skuremidler. Mikrofiberkluter uten vaskemidler anbefales.

#### Rengjøring/vedlikehold

Rensing av sluk skal gjøres etter behov, minst hver 3. måned.

#### Utskifting av fliser

Det er satt inn ekstra fliser (gulv/vegg) i alle leiligheter.

#### DV-dokumentasjon

Ved overtagelsen ble det fra entreprenør overlevert egen DV-perm til alle beboerne.

-----o-0-o-----

## SL-36-01 Erklæring om samsvar

**Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.**

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

<b>Kunde:</b>	Karoline Austring - 71343	<b>Ordrenr:</b>	
<b>Adresse:</b>	Ringgata 2B	<b>Pnr/Sted:</b>	0577 Oslo
<b>Telefon:</b>	95414368	<b>Epost:</b>	
<b>Anleggstype:</b>		<b>Kundenreverk:</b>	
<b>OV Størrelse:</b>		<b>Målepunktid:</b>	

### Anleggsinformasjon:

Utførelse:

- Nyanlegg     Utvidelse     Endring     Vedlikehold     Reparasjon

Anvendte normer:

- NEK 400     Andre: Nek 2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Stue : Montere en kappe til eksisterende innfelt bryter

Overlevert dokumentasjon:

- Kursfortegnelse     Tegninger     Bruksanvisninger  
 Sluttkontrollskjema     Dokumentasjon om varmeanlegg  
 Risikovurdering/ prosjektering     Annet:

**Dato:** 2026-05-04    **Montør:** Alireza Noori

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249  
<https://www.boligelektrikeren.no>



# SL-36-01 Erklæring om samsvar

**Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.**

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

**Kunde:** Karoline Austring - 71343

**Ordrenr:**

**Adresse:** Ringgata 2B

**Pnr/Sted:** 0577 Oslo

**Telefon:** 95414368

**Epost:**

**Anleggstype:**

**Kundenreverk:**

**OV Størrelse:**

**Målepunktid:**

## Anleggsinformasjon:

Utførelse:

- Nyanlegg     Utvidelse     Endring     Vedlikehold     Reparasjon

Anvendte normer:

- NEK 400     Andre: Nek 2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Stue: Monterte fire doble u-jordet stikkontakter, og en stikkontakt med fire uttak bak tv

Overlevert dokumentasjon:

- Kursfortegnelse     Tegninger     Bruksanvisninger  
 Sluttkontrollskjema     Dokumentasjon om varmeanlegg  
 Risikovurdering/ prosjektering     Annet:

**Dato:** 2025-06-13    **Montør:** Alireza Noori

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249  
<https://www.boligelektrikeren.no>



## SL-36-01 Erklæring om samsvar

**Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.**

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

<b>Kunde:</b>	Karoline Austring - 71343	<b>Ordrenr:</b>	
<b>Adresse:</b>	Ringgata 2B	<b>Pnr/Sted:</b>	0577 Oslo
<b>Telefon:</b>	95414368	<b>Epost:</b>	
<b>Anleggstype:</b>		<b>Kundenreverk:</b>	
<b>OV Størrelse:</b>		<b>Målepunktid:</b>	

### Anleggsinformasjon:

Utførelse:

- Nyanlegg     Utvidelse     Endring     Vedlikehold     Reparasjon

Anvendte normer:

- NEK 400     Andre: Nek 2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Sikringskap : Skiftet hovedsikringen, satt opp overspenningsvern, og skiftet to automat sikringer til jordfeil automater Soverom : Skiftet to u jordet stikkontakter, og monterte ny bryter Kjøkken : Skiftet en stikkontakt

Overlevert dokumentasjon:

- Kursfortegnelse     Tegninger     Bruksanvisninger  
 Sluttkontrollskjema     Dokumentasjon om varmeanlegg  
 Risikovurdering/ prosjektering     Annet:

**Dato:** 2025-06-10    **Montør:** Alireza Noori

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249  
<https://www.boligelektrikeren.no>



Oslo Øst Eiendomsmegling AS  
Notar Gamle Oslo v/Oslo Øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25, 0653 OSLO  
E-post: Julie@notar.no

Deres ref.: ringgata 2b . Vår ref.: 1280-1-124

Dato: 01.06.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: AS Tøyenparken Boligselskap  
Organisasjonsnr: 921580029  
Aksjonær: Austring, Karoline  
Medaksjonær: Daae, Fredrik Andre  
Leilighetsnummer: 124  
Aksjeboenhetsnummer: 00120  
Adresse: Ringgata 2 B, 0577 OSLO  
Aksjenummer: 190  
Gnr. 229  
Bnr. 105

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79519925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](https://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207367567  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,28%  
Restsaldo: 56 262 683,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2053  
Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208269038  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,28%  
Restsaldo: 16 717 957,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2054

Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

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

##### Herav:

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

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

##### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

##### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207367567
Restsaldo:	232 740,09
Kapitalkostnader:	1 386,53
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208269038
Restsaldo:	62 585,77
Kapitalkostnader:	366,30
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 295 325,86,-, pr. dags dato.

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

##### Kontaktinformasjon:

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

### **Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:**

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

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

### **Annen informasjon:**

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

### **Melding fra megler ved salg:**

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

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

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

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

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1280

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

## Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

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

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

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

### Saker til behandling

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

14. Felles beredskapslager
15. Bytte leilighetsdører
16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet
17. Plante hekk mot hagegata
18. Balkonger / fasade
19. Finanskostnader
20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Anne Sofie Molandsveen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokollen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

**Forslag til vedtak**

Kine S. Arnestad velges som protokollfører

---

Sak 4

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anna Melbø Myklebust er valgt.

---

Sak 5

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 6

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 1280 AS Tøyenparken Boligselskap Årsregnskap 2025.pdf
  - 2. energipriser og forbruk.pdf
-

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-

---

Sak 8

## Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

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

#### **Vedlegg**

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

4. 2026-03-18\_Vurdering vedlikeholdsregler\_Tøyenparken Boligselsap\_Oslo.pdf

---

Sak 9

## **Styrets forslag: Nye husordensregler**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

5. Nye husordensregler - Tøyenparken boligselskap 2026.pdf

---

Sak 10

## Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

### Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap:

#### I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:

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

#### I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

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

#### I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:

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

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

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

## Utbedring av radiator anlegget

Forslag fremmet av:

Helga Østreng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 12

## Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

**Forslag fremmet av:**

Tobias Refseth Fjellidal

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

### Forslag til vedtak

Bruk av elektrisk grill tillates på balkonger.

---

Sak 13

## Felles beredskapslager

**Forslag fremmet av:**

Eirik Leikvoll Haabet

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 14

## **Felles beredskapslager**

#### **Forslag fremmet av:**

Thomas Haugland

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 15

### **Bytte leilighetsdører**

**Forslag fremmet av:**

Thomas Haugland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

Fjorårets vurdering var:

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Bytte dører

---

Sak 16

## Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

Forslag fremmet av:

Helga Østreng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

Fjorårets vurdering var:

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 17

## Plante hekk mot hagegata

Forslag fremmet av:

Thomas Haugland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Plante hekk

---

Sak 18

### **Balkonger / fasade**

#### **Forslag fremmet av:**

Helene Ibsen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Balkongene oppgraderes med nytt rekkverk.

---

Sak 19

## Finanskostnader

Forslag fremmet av:

Leif Viktor Eugen Parkrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

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

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

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak

Kostnader for renter og nedbetaling av fellesgjeld spesifiseres på faktura.

---

Sak 20

## Valg av tillitsvalgte

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

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

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

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Birkelund Torheim
- Ingvild Tveit Ulstein

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

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

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

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2025

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

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

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

### Utførte vedlikeholdsarbeider i 2025

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

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

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

### Oppfølging av friskluftsventiler

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

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

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

### Planlagt vedlikehold i 2026: maling av oppganger

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

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

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

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

#### **Digital reservasjon i vaskeriene**

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

#### **Vaktmestertjenester og trappevask**

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

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

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

#### **Hagetjenester / gartnertjenester**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Utleie av næringslokaler**

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

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

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

### **Nøkkelbrikker, dører og sikkerhet**

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

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

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

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

### **Vektertjeneste**

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

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

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

### **Sosialt**

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

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

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

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

### **Avfallshåndtering og fellesarealer**

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

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

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

### **Vibbo**

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

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

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

### **Ulovlig bruksoverlating (fremleie)**

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

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

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

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

### **Flytting av kjøkken og bygningsmessige endringer**

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

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

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

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

### **Hundehold**

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

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

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

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

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

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

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

Styret følger opp blant annet:

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

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

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

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

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

### **Arbeidskapital**

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

## **BUDSJETT 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 24.03.2026  
Styret i As Tøyenparken Boligselskap

Øyvind Kristian Reitan Bø /s/      Anne Sofie Molandsveen /s/      Heidi F. Birkeland /s/  
Vemund Mehl Santi /s/              Daniel Augland /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Felleskostnader	14 455 325
Forretningslokale	470 280
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 927 062</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkler	4 550
Enova tilskudd, del som overskyter prosjektkostnader 2025	4 535 472
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 540 022</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Kjøregodtgjørelse	-291
Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 641</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-42 976
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-42 976</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 024
Vann- og avløpsgebyr	-1 360 756
Renovasjonsgebyr	-456 065
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 829 844</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 173 555
Pantegjeldsrenter	-942 108
Renter på leverandørgjeld	-951
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 116 614</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

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

**NOTE 14****LEILIGHETER**

Lokaler		1 075 750
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>1 075 750</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

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

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

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2024	74 289	
Avskrevet tidligere	-24 763	
Avskrevet i år	-24 763	24 763
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>146 654</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-146 597</b>
--------------------------------	--	-----------------

#### NOTE 16

##### AKSJEKAPITAL

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

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

#### NOTE 17

##### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

#### NOTE 18

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2013	-16 924 828
Nye opptak i 2014 og 2015	-50 000 000
Nedbetalt tidligere	9 487 016
Nedbetalt i år	856 626
	-56 581 186

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-17 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	194 583
	-16 805 417
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-73 386 603</b>

#### NOTE 19

##### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 293 541
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 293 541</b>

**NOTE 20**  
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	73 386 603
<b>TOTALT</b>	<b>73 386 603</b>

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

Bygninger	2 440 445
<b>TOTALT</b>	<b>2 440 445</b>



Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Tøyenparken Boligselskap som viser et overskudd på NOK 3 926 889. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

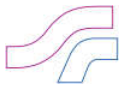
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 26. mars 2026

**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
*Statsautorisert revisor*

## Energipriser og forbruk

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

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

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

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

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

### Totalt energiforbruk og kostnader:

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

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

# Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap

Bygningsmessige og tekniske tiltak i leiligheter

---

## Innledning

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

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

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

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

## Kapittel 1: Introduksjon og ansvarsforhold

### Formål og virkeområde

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

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

### 1.1 Vedlikeholdsreglene regulerer:

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

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

## **1.2 Rettslig grunnlag**

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

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

## **1.3 Ansvar og partsforhold**

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

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

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

## **1.4 Konsekvenser ved brudd**

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

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

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

## **1.5 Forholdet til løpende informasjon**

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

## **1.6 Tidligere praksis og vurdering av eldre tiltak**

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

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

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

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

### **1.7 Synlighet og passivitet**

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

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

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

### **1.8 Kostnader til utredning, kontroll og teknisk vurdering**

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

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

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

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

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

### **1.9 Valg av leverandør ved arbeid på fellesanlegg**

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

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

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

### **1.10 Felles tekniske installasjoner**

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

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

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

### **1.11 Søknadsplikt og saksbehandling**

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

Søknad skal sendes skriftlig før arbeid bestilles eller igangsettes.

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

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

Styret kan kreve ytterligere dokumentasjon dersom det anses nødvendig.

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

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

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

### **1.12 Søknadsbehandling og planlegging**

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

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

### **1.13 Forutsetninger for godkjenning**

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

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

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

### **1.14 Arbeid uten godkjenning**

Tiltak som er søknadspliktige kan ikke gjennomføres uten skriftlig godkjenning.

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

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

### **1.15 Manglende svar og dokumentasjonsplikt ved eierskifte**

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

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

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

## **Kapittel 2 – Bærende konstruksjoner**

### **2.1 Generelle konstruksjonsmessige forutsetninger**

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

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

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

### **2.2 Skade på armering og bærende konstruksjoner**

Betongkonstruksjoner inneholder armering som er avgjørende for bæreevne og sikkerhet.

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

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

### **2.3 Forbud mot økt permanent last på etasjeskille**

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

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

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

### **2.4 Gjennomføringer og brannskiller**

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

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

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

## **Kapittel 3 – Avtrekkssystem**

### **3.1 Generelle forutsetninger**

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

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

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

### **3.2 Friskluftsentiler**

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

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

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

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

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

### **3.3 Avtrekk og ventilasjonskanaler**

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

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

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

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

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

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført.

## **Kapittel 4 – Rørføringer og varmeanlegg**

### **4.1 Felles rørstammer og tekniske føringer**

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

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

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

Arbeid som berører felles rørføringer skal utføres av kvalifisert foretak.

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

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført for aksjeeiers regning.

### **4.2 Vannbåren gulvvarme og håndklevarmer**

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

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

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

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

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet.

### **4.3 Sanitærutstyr i boligen**

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

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

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

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

### **4.4 Radiatoranlegg**

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

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

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

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

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

## **Kapittel 5 – Våtrom**

### **5.1 Generelle forutsetninger**

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

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

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

## **5.2 Søknadsplikt ved endringer**

Følgende tiltak i våtrom er søknadspliktige:

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

Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger.

## **5.3 Sluk og membran**

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

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

## **5.4 Dokumentasjon og ansvar**

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

Dokumentasjon skal oppbevares av aksjeeier og følge boligen ved salg.

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

## **5.5 Forholdet til felles rehabilitering**

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

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

# **Kapittel 6 – Elektrisk anlegg**

## **6.1 Ansvarsgrense**

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

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

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

Installasjoner frem til hovedsikringen inngår i boligselskapets fellesanlegg.

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

## **6.2 Endringer og kapasitet**

Sikringsskapene og det elektriske anlegget er dimensjonert etter bygningens forutsetninger.

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

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

## **6.3 Utførelse av arbeid**

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

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

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

## **6.4 Dokumentasjon**

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

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

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

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

## **Kapittel 7 – Elektroniske kommunikasjonsanlegg**

### **7.1 Ringe klokke- og porttelefonanlegg**

Ringeklokke- og porttelefonanlegget er et felles teknisk anlegg.

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

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

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

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

### **7.2 Fiber- og internettinstallasjon**

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

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

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

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

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

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

## **Kapittel 8 – Kjøkken**

### **8.1 Plassering**

Kjøkkenets plassering skal være i tråd med boligens opprinnelige planløsning.

Flytting av kjøkken til annet rom er ikke tillatt.

Forbudet er vedtatt av generalforsamlingen og det gis ikke dispensasjon.

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

Tiltak som er godkjent før forbudet trådte i kraft vurderes etter reglene som gjaldt på gjennomføringstidspunktet, jf. kapittel 1.

## **8.2 Endringer innenfor eksisterende kjøkkenplassering**

Utskifting av kjøkkeninnredning, benkeplate, skap, vask, blandebatteri og hvitevarer kan gjennomføres uten søknad, forutsatt at eksisterende tilkoblingspunkter og føringer ikke endres.

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

Tiltak som berører konstruksjon, ventilasjon, felles rørføringer, brann- eller lydskiller eller elektrisk kapasitet er søknadspliktige etter relevante kapitler i disse vedlikeholdsreglene.

## **8.3 Avtrekkssystem**

Ventilasjonsløsning på kjøkken skal ikke endres slik at det påvirker bygningens felles avtrekkssystem.

Tilkobling av mekanisk avtrekk, kjøkkenhette med motor eller annet avtrekksutstyr til felles avtrekksskanal eller friskluftsventil er ikke tillatt, jf. kapittel 3.

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

## **8.4 Avløp og gulvoppbygging**

Tiltak som innebærer endring av avløpsløsning, etablering av nye avløpsføringer eller tiltak som krever heving av gulv for å oppnå nødvendig fall, er søknadspliktige.

Slike tiltak kan ikke gjennomføres dersom de medfører inngrep i dekker, økt permanent last eller påvirkning av felles anlegg i strid med kapittel 2 og 4.

## **8.5 Brudd**

Flytting av kjøkken eller andre søknadspliktige tiltak som gjennomføres uten godkjenning anses som brudd på vedlikeholdsreglene og kan kreves rettet eller tilbakeført i samsvar med kapittel 1.

# **Kapittel 9 – Fasade, vinduer, dører, balkonger og markiser**

## **9.1 Fasade og yttervegger**

Fasade, yttervegger og utvendige konstruksjoner er fellesareal.

Det er ikke tillatt å foreta hulltaking, gjennomføringer eller annen bearbeiding av yttervegg uten skriftlig godkjenning fra styret.

Dette gjelder blant annet montering av ventilasjonskanaler, kabler, rør, varmpumpe, antenne, parabol eller annet fastmontert utstyr.

Trekking av kabler eller føringer over fasade, tak eller gjennom fellesareal er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning.

Tiltak som kan påvirke bygningens tetthet, isolasjon, brannskille, bæreevne eller arkitektoniske uttrykk er søknadspliktige.

Fasade i tegl skal ikke males, pusses, behandles eller på annen måte overflateendres, heller ikke på aksjeeiernes egne balkonger.

Skade eller uautoriserte inngrep i fasade kan kreves utbedret for aksjeeiers regning.

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet eller tilbakeført.

## **9.2 Vinduer og balkongdører**

Vinduer og balkongdører inngår i bygningens fasade.

Utvendig side av vinduer og balkongdører, herunder farge og overflatebehandling, skal ikke endres uten styrets godkjenning.

Det er ikke tillatt å bore, skru eller på annen måte feste innretninger i vindusramme, karm eller beslag dersom dette kan skade konstruksjon, tetthet, isolasjon eller funksjon.

Montering av utstyr på eller gjennom vindu eller balkongdør er søknadspliktig dersom det påvirker fasade, tetthet eller konstruksjon.

Innvendig overflate kan vedlikeholdes av aksjeeier, forutsatt at arbeidet utføres fagmessig og ikke medfører skade.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar i samsvar med vedtektene. Utskifting besluttes og gjennomføres av boligselskapet etter vedtektene.

## **9.3 Inngangsdør til leilighet**

Inngangsdør til leilighet inngår i bygningens helhetlige uttrykk. Utskifting eller endring av dørblad, overflate eller utforming er søknadspliktig.

Boligselskapet kan forestå utskifting av inngangsdør ved behov som del av forvaltningen av bygningsmassen.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar for løpende vedlikehold av døren, herunder pakninger, tetningslister, håndtak, låssylinder og annen slitasjedel, med mindre annet følger av vedtektene eller særskilt vedtak.

Endringer som påvirker felles nøkkelsystem, låssystem eller adgangsnett er ikke tillatt uten godkjenning.

## **9.4 Balkonger**

Balkonger inngår i bygningens konstruksjon og fasade.

Bygningsmessige endringer av balkong er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å foreta hulltaking i yttervegg, levegg eller bærende konstruksjon i tilknytning til balkong uten godkjenning.

Det er ikke tillatt å oppføre faste konstruksjoner, vegger, tak, innglassing, skap eller andre permanente innretninger uten godkjenning.

Tiltak som medfører økt permanent last på balkong er ikke tillatt.

Avløp og drenering på balkong skal ikke tildekkes eller bygges igjen.

Innvendig vedlikehold av balkonggulv og rekkverk på innsiden er aksjeeiers ansvar, i samsvar med vedtektene og fastsatt fargekode.

## **9.5 Markiser**

Montering av markise er søknadspliktig.

Markise skal være av type, størrelse, utførelse og plassering i samsvar med til enhver tid gjeldende spesifikasjoner fastsatt av styret.

Innfesting skal utføres fagmessig og uten skade på konstruksjon eller fasade.

Markisen skal plasseres slik at den er symmetrisk over balkongdør og vindu eller dekker balkongens bredde, og skal ikke være bredere enn balkongen.

Aksjeeier har ansvar og risiko for installasjon, vedlikehold og utskiftning.

Markiser montert i strid med regelverket kan kreves tilpasset eller fjernet.

Nærmere tekniske og estetiske krav fremgår av styrets vedtak publisert på boligselskapets hjemmesider.

**Oppdragsgiver:** Tøyenparken Boligselskap v/styreleder Øyvind Bø

**Prosjektnummer:** 20260060

**Eiendom:** Ringgata 2-4 og Monrads gate 1-3, 0577 Oslo

**Eiendomstype:** Boliggård

**Befaringsdato:** Desktopvurdering

**Utførende konsulent:** Jørgen Aker

**Prosjektansvarlig:** -

**Ansvarlig partner/KS:** Jørgen Aker

**Dato:** 18.03.2026

**Vedrørende:** Vedlikeholdsregler

### **Vurdering vedlikeholdsregler**

I forbindelse med oppdatering og etablering av vedlikeholdsreglene for AS Tøyenparken Boligselskap har BER utført en overordnet faglig gjennomgang av dokumentet. Oppdraget har vært avgrenset til en gjennomlesning på et generelt nivå, med tilhørende innspill og kommentarer, herunder justering av begrepsbruk og formuleringer knyttet til tekniske forhold.

Det presiseres at gjennomgangen ikke omfatter detaljert kontroll, verifikasjon eller fullstendig kvalitetssikring av innholdet, og at vurderingene er basert på foreliggende dokumentasjon.

# Husordensregler

Gjeldende fra 22. april. 2026

Tidligere vedtatt på generalforsamling 9. januar 1939, endret  
24. april 2001 og 19. april 2006

AS Tøyenparken boligselskap

Oslo



Tøyenparken  
Boligselskap

## Innholdsfortegnelse

---

<b>Innholdsfortegnelse</b>	<b>2</b>
1. Formål og omfang	2
2. Ro og orden	3
3. Klager og eventuelle sanksjoner	3
4. Brann og sikkerhet	3
5. Hundehold	4
6. Vaskeriene	4
7. Avfallshåndtering	4
8. Balkong og fasade	5
9. Fellesarealer	5
10. Parkering	5
11. Skadedyr	6

## 1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø i Tøyenparken boligselskap hvor vi tar hensyn til naboene våre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg på boligselskapets eiendom. Aksjeeiere er ansvarlig for å følge reglene og for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Boligselskapet har egne regler om oppussing og vedlikehold av leiligheter som regnes som en del av ordensreglene.

Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på boligselskapets enhver tid gjeldende regler som de står på boligselskapets nettsider.

## 2. Ro og orden

- 2.1 Beboere i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene.
- 2.2 Nattero gjelder fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på søndager og helligdager.
- 2.3 Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i samme tidsrom som nevnt i punkt 2.2. For fellesvaskeriene gjelder egne regler.
- 2.4 Ved selskap/større sammenkomster bør naboer varsles på forhånd.
- 2.5 Støyende arbeid (banking, boring, hamring, pussing, osv.) skal utføres på hverdager mellom kl. 08.00–20.00, lørdager mellom kl. 10.00–17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.
- 2.6 Ved større/langvarig oppussingsarbeid skal naboer varsles om arbeidets omfang og varighet.
- 2.7 Lek og barneaktiviteter skal ikke foregå i trappeoppganger, kjellere eller på loft.
- 2.8 Musikkøving i leilighetene skal utøves hensynsfullt.
- 2.9 Nabovarsler, uavhengig av formål, tilsidesetter ikke det alminnelige hensynet til naboene.

## 3. Klager og eventuelle sanksjoner

- 3.1 Ved husbråk kan beboere levere naboklage til styret for behandling. Klagen skal inneholde tidspunkt, dato, hvilken leilighet det gjelder, hva det klages på og hvem som klager.
- 3.2 Hvis det oppstår husbråk, kan man kontakte vokter eller politi når det skjer. Styret skal ikke være et mellomledd i slike tilfeller.
- 3.3 Dersom husordensreglene brytes på en måte som gjør utrykning nødvendig, skal vedkommende selv dekke alle kostnader forbundet med utrykningen.

## 4. Brann og sikkerhet

- 4.1 Alle er pliktige til å gjøre seg kjent med boligselskapets branninstruks.
- 4.2 Rømningsveier skal være frie. Barnevogner, sykler, sko, ski og kjelker, rullestoler, rullatorer, møbler og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger, loft eller kjellerganger.

- 4.3 Alle skal være aktsomme i omgang med ild, varmekilder, elektriske artikler, ladere og lignende, slik at det ikke oppstår fare for brann.
- 4.4 På grunn av brann og eksplosjonsfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig gass (små propanbeholdere, gassflasker etc.) eller brannfarlig væske (bensin, diesel etc.) i kjellerbod.
- 4.5 Oppbevaring og lading av batteri til sparkesykkel og elsykkel skal foregå under oppsyn i egen leilighet.
- 4.6 Hver boligenhet skal ha røykvarsler, slukkeapparat og frie rømningsveier. Aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er til stede, fungerer og kan håndteres. Utstyret skal følge leiligheten ved salg.
- 4.7 Varme griller skal ikke hensettes ubevoktet. Grillkull og tennvæske skal ikke stå igjen ute uten tilsyn.
- 4.8 Det er ikke tillatt å ha eller bruke grill på balkongene, uavhengig av type grill.
- 4.9 Dører i fellesarealene utgjør brannceller og skal derfor være lukket.
- 4.10 Alle har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende i boligselskapet.
- 4.11 Ser du brudd på brann- eller sikkerhetsregler, meld i fra til styret.
- 4.12 Hvis nøkkel til leilighet er lånt ut til andre personer enn leietaker eller aksjeeier selv, er aksjeeier ansvarlig for sikkerheten og eventuelle følger ved misbruk av tilgangen.

## 5. Hundehold

- 5.1 Det er som hovedregel ikke lov å ha hund. Unntak gjelder førerhund eller tjenestehund, og må godkjennes av styret i forkant.
- 5.2 Det er ikke tillatt å luften hund på boligselskapets område, inkludert lufting i hagen.

## 6. Vaskeriene

- 6.1 Vaskeriene kan benyttes mellom mandag til fredag 08-22 og lørdag fra 10-18. Vaskeriene er stengt på søndager og helligdager.
- 6.2 Man skal gjøre seg ferdig med vask og/eller tørking innenfor reservert tid.
- 6.3 Klær som blir liggende i vaskeriene i mer enn en uke blir fjernet.
- 6.4 Vasketid skal ikke reserveres mer enn 14 dager frem i tid.
- 6.5 Brukere av vaskeriene er ansvarlige for å holde vaskeriet ryddig.

## 7. Avfallshåndtering

- 7.1 Alt husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til gjeldende kommunale regler og kastes i søppelbod i bakgården.
- 7.2 Søppelposer må være forsvarlig lukket for å hindre lekkasje og lukt.
- 7.3 Søppeldunkene skal alltid være lukket, og det skal ikke settes avfall ved siden av dunker eller andre steder i søppelrommene.

- 7.4 Det skal kun kastes husholdningsavfall i boligselskapets søppelboder. Alt annet avfall må leveres til kommunens stasjoner.
- 7.5 Farlig avfall (f.eks. maling, kjemikalier, isopor) eller større gjenstander (møbler, elektronikk osv.) må leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner eller lignende godkjent mottak.
- 7.6 Søppelsjaktene i oppgangene er permanent stengt og skal ikke brukes eller åpnes.
- 7.7 Det er ikke tillatt å sette søppel eller andre gjenstander utenfor egen inngangsdør, i fellesarealene/oppgangene eller utenfor hoveddør.
- 7.8 Dersom aksjeeier eller leietakere bryter avfallshåndteringsreglene er aksjeeier ansvarlig for å dekke alle kostnader dette medfører.

## 8. Balkong og fasade

- 8.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper fra vinduer eller balkonger.
- 8.2 Vasking av balkong skal utføres slik at det ikke medfører vannsøl til balkongen under.
- 8.3 Klesvask skal ikke henges opp ut over rekkverket eller så det drypper på naboer under.
- 8.4 Blomsterkasser skal være hvite og ensartede.
- 8.5 Innsiden av balkongrekkverket og balkonggulv skal vedlikeholdes av aksjeeier selv. Fargevalg er regulert av boligselskapet, og kan finnes på boligselskapets nettsider.
- 8.6 Fasaden, inkludert balkongdør og vinduer, skal ikke males av aksjeeier.
- 8.7 Markiser skal være ensartede i form og farge, og krever godkjenning fra styret. Godkjent form og farge finnes på boligselskapets nettsider. Beboer har selv ansvar og risiko for installasjon og fremtidig vedlikehold/utskiftning.

## 9. Fellesarealer

- 9.1 Fellesarealene omfatter også uteområdene. Selskapets fellesarealer skal holdes ryddig.
- 9.2 Gjenstander skal ikke plasseres utenfor eget inngangsparti.
- 9.3 Sykler skal plasseres i boligselskapets sykkelrom, utvendige stativ eller egen bod.
- 9.4 Det er ikke tillatt å legge ut mat på selskapets eiendom, da dette tiltrekker seg skadedyr.
- 9.5 Ta hensyn ved bruk av hage, benker og annet utstyr i fellesarealene. Alle skal rydde opp etter seg.
- 9.6 Selskapet har felles grill i hagen som beboere kan benytte. Det er ikke lov å grille på plenen. Det er viktig å rydde opp etter seg og å ta hensyn når det gjelder røyk og lukt.
- 9.7 Alle skal vise hensyn ved bruk av hagen og dele på plassen. Selskapets regler for ro og orden, herunder nattero, gjelder også for uteområdene.
- 9.8 Ved bruk av benker og bord gjelder førstemann til mølla-prinsippet. Det er ikke lov å reservere plass.

9.9 Kommersielle arrangementer (loppemarkeder o.l.) på uteområdene skal ha forhåndsgodkjenning av styret.

9.10 Det er ikke lov å henge opp noe på inngangsdører. Oppslagstavler skal begrenses til nabovarsel og lignende informasjon til beboere. Reklame og kommersielt materiell er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

## 10. Parkering

10.1 Det er ikke lov å parkere på boligselskapets eiendom. Unntak er boligselskapets leverandører med styrets tillatelse.

10.2 Gangveiene foran blokkene skal kun benyttes til korte stopp for av- og pålastning. Parkerte biler blokkerer for brøytebiler, brannbiler og andre utrykningskjøretøy.

10.3 Ulovlig parkerte kjøretøy fjernes for eiers regning.

## 11. Skadedyr

11.1 Ved oppdagelse av skadedyr (kakerlakker, veggedyr, skjeggkre, mus mm.) skal styret og vaktmester varsles umiddelbart.

11.2 Mat eller tekstiler som oppbevares i bodene skal oppbevares på en forsvarlig måte som ikke tiltrekker skadedyr.

## **Innstilling fra valgkomiteen i Tøyenparken Boligselskap**

**Dato:** 19.03.2026

Valgkomiteen har hatt som oppgave å vurdere og innstille kandidater til styret i forkant av generalforsamlingen 22. april 2026. Vi har gjennomført møter med nåværende styremedlemmer, samtaler med potensielle kandidater, og etterspurt innspill fra beboerne.

Alle kandidatene er informert om valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styremedlemmer i Tøyenparken Boligselskap:

### **Styremedlem (2 år)**

#### **Anja Birkelund Torheim**

- **Verv:** Styremedlem
- **Erfaring:** Nåværende varamedlem i styret

Vi har dessverre ikke funnet en kandidat til det andre ordinære styrevervet som er på valg i år. Vi har forhørt oss med de vi har innstilt som varamedlemmer, men de ønsker ikke ordinære styreverv. Det er nevnt ulike årsaker blant kandidatene, men primært at de ikke ønsker å forplikte seg til en to-årsperiode og hektisk hverdagsliv.

### **Varamedlemmer (1 år)**

#### **Ingvild Tveit Ulstein**

- **Verv:** Varamedlem
- **Erfaring:** Nåværende varamedlem i styret

#### **Odd Magnus Trondrud**

- **Verv:** Varamedlem
- **Erfaring:** Utvikler/programmerer, foreningsaktivitet

#### **Karoline K. Rønning**

- **Verv:** Varamedlem
- **Erfaring:** Stabssjef i Flyktningshjelpen; lederstøtte, internkommunikasjon, krisekoordinering og strategiske prosjekter. Ansvar for tilrettelegging og oppfølging av Flyktningshjelpens styre

### **Valgkomité (1 år)**

Vi har dessverre ikke funnet kandidater til valgkomiteen.

### **Konklusjon**

Valgkomiteen mener at de foreslåtte kandidatene har den nødvendige kompetansen og erfaringen som kreves for å ivareta oppgavene i boligselskapet. Vi anbefaler at beboerne stemmer for disse kandidatene under det kommende årsmøtet.

**Med vennlig hilsen,**

May B. G. Boutangache og Anna M. Myklebust

Valgkomiteen i Tøyenparken Boligselskap

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26

Selskapsnummer: 1280 Selskapsnavn: AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



# Vedtekter

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

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune

## **2. Aksjekapital og aksjeeiere**

### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

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

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

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

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

### **2-2 Sameie i aksjer**

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

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

### **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

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

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

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

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

## **3. Borett og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

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

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

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

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

### **3-2 Bruksoverlating**

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

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

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

- (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fellesutgiftene er inkludert sentralfyr oppvarming og varmt vann. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.
- (2) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

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

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

### **6-3 Vedlikeholdsfond**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

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

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder sammen med et styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma.

### **7-5 Forretningsfører og revisor**

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

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

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

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

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

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

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Vedtektsendringer**

### 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.

Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen.

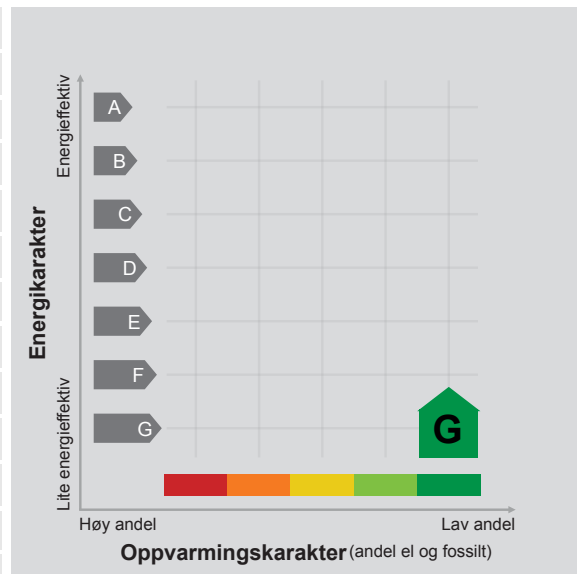
## **11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.**

### 11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Ringgata 2B
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581394
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	7e758a9d-9542-437e-adc6-b3783aa42ccf
Dato	25.05.2023



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

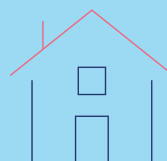
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0019/26

Adresse: Ringgata 2B, 0577 OSLO, gnr. 229, bnr. 105 i Oslo  
kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)