Tøyengata 40C

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

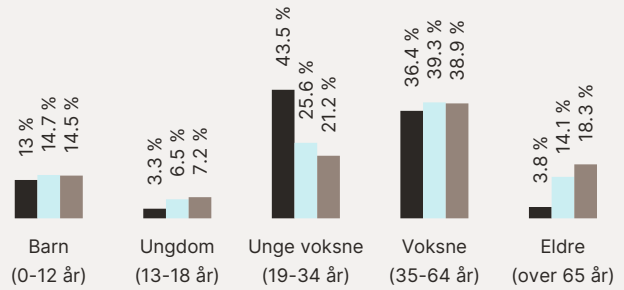
Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Min Árbi	3 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

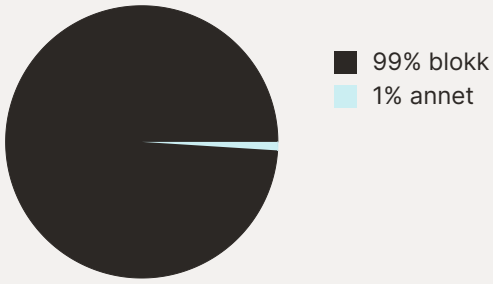
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Tøyenhagen balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Schubelersgate friområde balløk... Ballspill	3 min 0.2 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
CrossFit Gamlebyen	5 min

Boligmasse



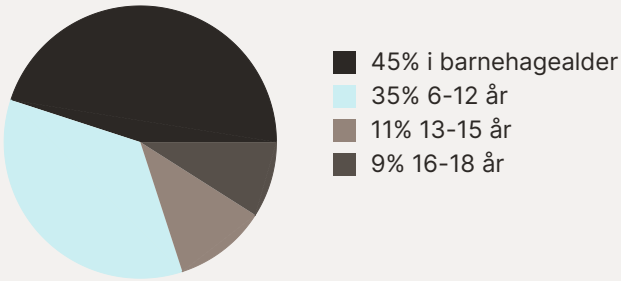
«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Grønland Basar	5 min
Apotek 1 Grønland	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



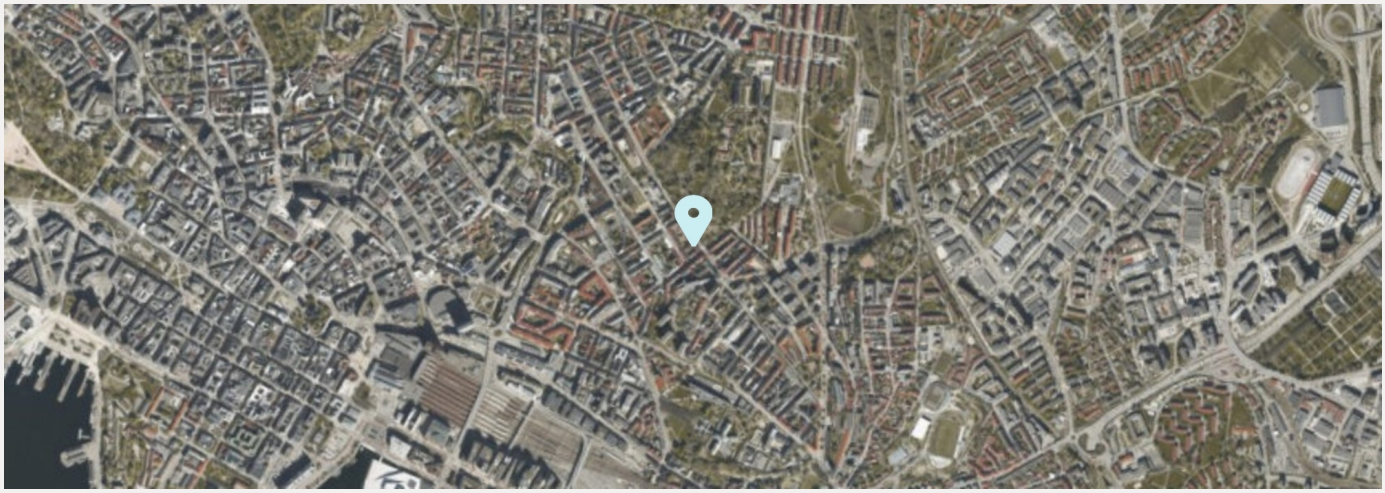
Familiesammensetning

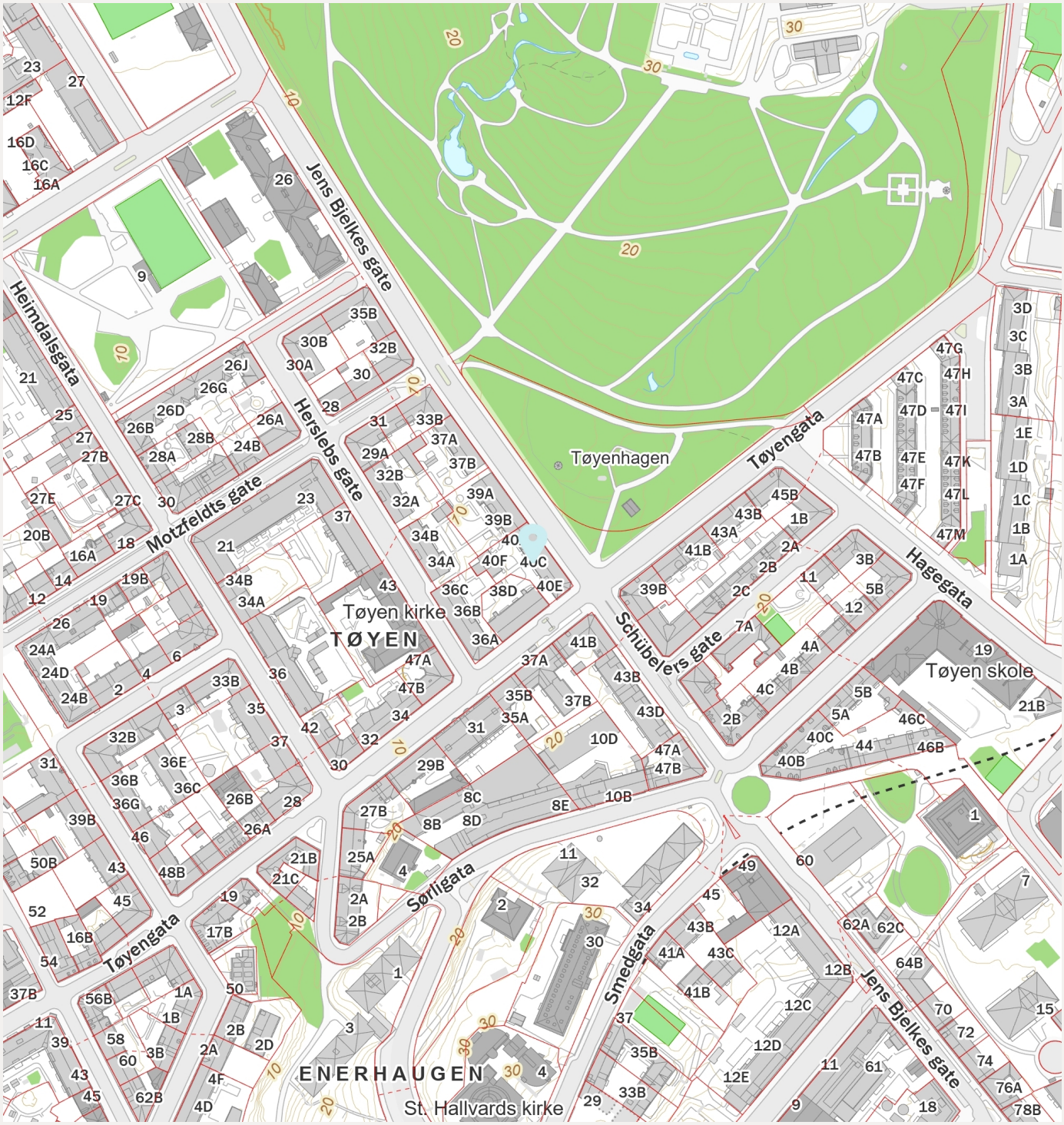


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	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 2025





FINN

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Tøyengata 40C
0578 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/200
Oslo kommune

Rapportdato: 09.07.2026
Befaringsdato: 02.07.2026
Referansenummer: 15084035

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Slåtsveen
91732106

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.07.2026
Referansenummer	15084035
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0211
Hjemmelshaver/selger	Petter Mustvedt Lid
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Petter Mustvedt Lid
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	09.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Tøyengata 40C
Postnummer/sted	0578 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/200
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/74
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET TØYENHAGEN
Tomt	Eiet tomt: 909 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1898.Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Profilert entrédør med brannklasse B30 og dørpumpe. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2025). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2025). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder
4. etasje: Entré, stue, kjøkken, gang, bad og soverom.
Adkomst til balkong fra kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
4.etasje	53			53	3
	Entré, stue, kjøkken, gang, bad og soverom.				Balkong.
Loftetasje		2		2	
		Loftsbod.			
SUM	53	8		61	3
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod på 2 m2 (BRA-e).

Utgang fra kjøkken til balkong på 3 m2 (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,67 meter i kjøkken og entré. 2,65 meter i stue. 2,66 meter i gang. 2,63 meter i soverom. 2,36 meter i baderom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 30.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2021. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med baderomsplater. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjkabinett med skyvedører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Mekanisk avtrekksvifte på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Baderomsplatene viser tegn til høy slitasje og synlige skader med blant annet svellemerker. Konsekvens er at siden veggplatene utgjør deler av våtrommets vanntette sjikt, kan bakenforliggende fuktskader ikke utelukkes. Baderomsplater er montert uten bruk av bunnlist i våtsonen, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av manglende bunnlist kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket da vann-og avløpsrør vurderes til og være for kort til og få flyttet dusjkabinette. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Vann-og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Kjøkken

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp og stekeovn. Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Det er registrert ujevnheter på fliser over benkeskap. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Stoppekran for baderom er plassert i inspeksjonsluke i entré. Stoppekran for kjøkken er ikke lokalisert. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran til kjøkken er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkettbord samt fliser i entré. Vegger i malt flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. Observasjonene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4.etasje

TG 1	4.etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling

TG 1	Overflatebehandling	Det ble ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra vinduer, med den begrensing dette innebærer.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med brannklasse B30 og dørpumpe. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2025). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2025).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 91 cm. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 09.04.2026, og har referansenummer 5456485. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ja.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Nei.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

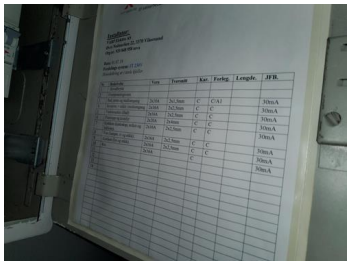
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Nei.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Nei.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ikke relevant.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ja.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere entrédørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Ikke relevant.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Nei.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

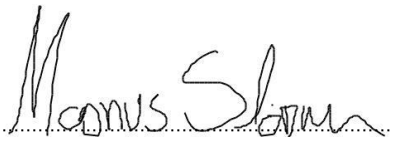
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91732106

Egenerklæring

Tøyengata 40C, 0578 OSLO

30 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tøyengata 40C	Tøyengata 40C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år (vi leide leiligheten før vi kjøpte den)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5496894

Informasjon om selger

Selger

Lid, Petter Mustvedt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer og balkongdør ble byttet i regi av borettslaget oktober 2025.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VD Montasje

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av ventilasjonskanaler utført i juni 2026 i regi av borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Serwent TT-Teknikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har fått støtte fra bydel Gamle Oslo til drenering, ny sitteplass og sykkelparkering i bakgården. Prosjektet kan øke fellesgjelden noe, men påvirkningen på felleskostnadene vil være minimal.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23310190

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Petter Mustvedt Lid	**2026-06-30**

Identification

Petter Mustvedt Lid

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260211 . Vår ref.: 5105-1-074 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyenhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	941797873
Andelseier:	Lid, Helene Mustvedt
Medeier:	Mustvedt, Petter
Leilighetsnummer:	074
Adresse:	Tøyengata 40 C, 0578 OSLO
Andelsnummer:	74
Gnr.	229
Bnr.	200
Borettsinnskudd:	Kr. 78 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5496894.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks – seks– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Kun gateparkering. Felleskostnadene inkl. varmt vann.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208486918
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	22 250 852,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 290,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820848691; IN lån 1 - Akonto renter	647,93	
Lån nr: 9820848691; IN lån 1 - Akonto avdrag	170,74	
Felleskostnader	2 929,00	
Trappevask	138,00	
Brannvarsling	160,00	
Bredbånd	245,31	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	604,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 771,-
Annen formue:	35 345,-
Gjeld:	145 826,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208486918
Restsaldo:	144 753,69
Kapitalkostnader:	3 758,44

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144 753,70,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jøran Grønstad, e-post:toyenhagen@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5105
TØYENHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5105

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Informasjonssak: Tøyenhagen øst
6. Informasjonssak: Bakgårdshuset
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jøran Grønstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trygve Handegård Dyrstad og Maria Dyrhol Sandvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap - 5105.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 5105.pdf
3. 5105 Tøyenhagen Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Informasjonssak: Tøyenhagen øst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fikk i fjor bomiljøtilskudd fra Bydel Gamle Oslo til å hyre inn arkitekter for å tegne en løsning for den østlige delen av bakgården.

Bakgrunn: Området mellom Tøyengata 36, 38 og 40 trenger bedre drenering, og beboere har i flere år ønsket seg både bedre sykkelparkering og en fin uteplass der. Spesielt trenger vi låsbare plasser til de større syklene, som delvis hindrer ferdsel i resten av bakgården.

Tegningene er vedlagt. Dette er altså et forslag til hvordan området kan løses. Styret jobber videre med å innhente priser for en slik oppgradering, og med en søknad for å dekke deler av kostnaden.

Styret vurderer det slik at bedre drenering og mer funksjonell sykkelparkering er mest prekært. En uteplass kan løses på flere måter, enklere eller dyrere avhengig av midler tilgjengelig.

Til nå har vi fått tilbud som varierer mellom cirka 1,2 og 3,4 millioner for å gjøre både drenering, landskap, sykkelparkering og uteplass som skissert på tegningene.

Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen med et konkret forslag i løpet av høsten, eller ved neste ordinære generalforsamling.

Se tegningene vedlagt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar orienteringen til etteretning.

Vedlegg

4. Tøyenhagen øst.pdf

Sak 6

Informasjonssak: Bakgårdshuset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I bakgården vår står et sjarmerende, hvitmalt bakgårdshus som har stor verdi for borettslaget. De siste årene har huset blitt renovert.
Styret ønsker å informere om status for arbeidet og om planene videre for bakgårdshuset.

Først litt om historien til huset
Bakgårdshuset ble oppført på slutten av 1800-tallet. Bygningen var opprinnelig oppført som to tilstøtende bryggerhus, som siden ble slått sammen. Etter byfornyelsen, en gang på 90-tallet, ble huset omgjort til et gjestehus for beboerne i Tøyenhagen. Da hadde huset stått brakk i mange år.

Dette er gjort
Borettslaget startet i 2022 på en renovering av bakgårdshuset.
Festlokalet ble gjenoppbygd med kalkpuss, og rommet fikk ny himling og betonggulv.
Det ble åpnet opp med store skyvedørsvinduer ut mot bakgården og vinduene mot Herslebs gate ble murt igjen.
Det skal lages innrykk/relieff av de opprinnelige vinduene i 1. etasje på denne fasaden og det skal settes inn nye vinduer i 2. etasje.
Soverommet i 2. etasje fikk nytt gulv og vegger. I tillegg ble det kjøpt inn nye senger og oppvaskmaskin.

Dette gjøres nå
Neste steg blir gjennomført i disse dager, utløst av 450.000 kroner i støtte fra Oslo kommune. I vår har vi drenert og fuktsikra huset utvendig. I tillegg er entreprenør BOVG hyret inn for å erstatte trapp, flytte lettvegger og etablere dusj og nytt bad. I tillegg skal det legges varmekabler og støpe gulv i festlokalet. Arbeidet skal være ferdig i juni. På vedlagte plantegning kan du se hvordan badet vil bli.

Vi skulle gjerne tatt kjøkkenet og loftstua også, da hadde vi vært i mål med å helrenovert hele huset, men det hadde vi ikke penger til i denne omgang.
Dessuten tenker styret at kjøkkenet, selv om det er slitt, fortsatt fungerer og kan gjøre nytten i noen år til. Det samme gjelder loftstua.

Dette må gjøres senere
Men styret har en plan for hva vi vil gjøre med kjøkkenet og resten av huset.
Vedlagte plantegning viser hvordan et nytt kjøkken kan se ut. Det er også planlagt en ny inngang og dør ut mot grusplassen og en gang mellom kjøkken og festsalen.
Planen er at det visuelle inntrykket fra festsalen - med kalkpuss på vegger, polert betonggulv og tykke bjelker i taket – også skal gjelde for kjøkkenet.

Å fullføre denne planen vil koste cirka 800.000 kroner. Når borettslaget får råd til det, er vanskelig å si. Styret vil framover sette av en større andel av driftsmidlene for å bygge en økonomisk buffer til vedlikeholdsoppgaver som kommer.

Huset er fullt funksjonelt etter byggingen av bad og ny trapp.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar orienteringen til etteretning.

Vedlegg

5. 1. etasje.pdf

6. 2. etasje.pdf

7. Snitt.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendra, satt til kr 180.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nina Alnes Haslie

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

- Kaia Tetlie

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

- Martin Mc Gloin

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

- Margrethe Bergmål

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

- Stein Runar Østigaard

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder**Jøran Grønstad**, Jens Bjelkes gate 39B
Nestleder **Nina A. Haslie**, Herslebs gate 34A
Styremedlem **Stein Halvorsen**, Jens Bjelkes gate 37A
Styremedlem **Andrea Othilie Rognan**, Tøyengata 38A
Styremedlem **Jonas Lippestad Johansen**, Jens Bjelkes Gate 39B
Varamedlem **Kaia Tetlie**, Herslebs gate 34B

Valgkomiteen

- Margrethe Bergmål, Herslebs Gate 34A
- Stein Runar Østigård, Jens Bjelkes gate 39A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L

Borettslaget består av **122 andelsleiligheter**.
Tøyenhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer **941797873**, og ligger i bydel **Gamle Oslo** i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
229 – 196 – 198 – 200 – 46 – 47 – 62 – 63

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

Tøyenhagen B/L har én ansatt: **driftsleder Simen Aanerud**.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av **OBOS Eiendomsforvaltning AS** i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Ole Jarle Haukvik.
Borettslagets revisor er **BDO AS**.

Styrets arbeid

I 2025 har styret hatt **13 styremøter**.
Det ble holdt en ordinær generalforsamling digitalt, med fysisk beboermøte i mai.
I tillegg ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling, også denne digitalt, med fysisk beboermøte i høst.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil. I forbindelse med vindusprosjektet ble felleskostnadene økt med **18 prosent fra april 2025**.

Den store saken for styret i 2025 har vært **bytte av fasadevinduer og balkongdører**. Anleggsperioden startet 1. september og varte til jul. Arbeidet ble utført av **VD Montasje**, mens **Opak** leverte administrativ bistand.

Andre oppgaver styret arbeidet med i fjor

- Opprette beredskapslager for vann til alle leiligheter
- Etablere utleieordning for verktøy
- Utført sjekk av vannkvalitet
- Inngått avtale om rens av ventilasjonsanlegg
- Søkt og fått bomiljøtilskudd til bakgårdshuset (450.000 kroner)
- Søkt og fått bomiljøtilskudd til prosjektering av Tøyenhagen øst (73.000 kroner)
- Søkt og fått klimastøtte til vindusprosjektet (2.000.000 kroner)
- Bytte av noen takvinduer – samt plan om flere
- Arbeid med å etablere tørrboder i kjellere i Tøyengata 40 og 36
- Jevnlig kommunikasjon med beboere, blant annet **945 samtaler på Vibbo**

Trivselsarrangementer i 2025

- Plantekveld med hagegruppa (11. mars)
- Vårdugnad (5. april)
- 17. mai-feiring med korps
- Klesbyttemarked (21. mai)
- Teltovernatting for barna (14. juni)
- Bakgårdsmarked (24. august)
- Høstfest (16. september)
- Høstdugnad (11. oktober)
- Utekino (23. oktober)
- Halloweenkveld for barna (31. oktober)
- Julegrantenning (1. desember)
- Flere fellesmiddager arrangert av beboere, med støtte fra styret

Årsrapport driftsleder 2025

1. Sammendrag

Driftsåret 2025 har vært preget av høy aktivitet innen vedlikehold, teknisk drift og oppfølging av beboersaker. Arbeidet omfattet både akutte hendelser og langsiktig vedlikehold. Vindusprosjektet tok store deler av ressursene.

Det er gjennomført omfattende oppfølging av fasader, tak, vinduer, rør, elektro, ventilasjon, radon og brannsikkerhet. Det har også vært flere forsikringssaker relatert til lekkasjer og skader.

Det er gjort betydelig arbeid i fellesområder og utearealer, inkludert dugnader og forbedringer av fasiliteter. I tillegg har digitalisering og sensorer gitt bedre systemoversikt.

2. Kategorisert oversikt over arbeid

Bygningsmessig vedlikehold

- Administrasjon og oppfølging av vindusprosjekt
- 6 graffiti fjernet
- Kartlegging av fasadesprekker og murarbeid
- Reparasjon av fasadeskader
- Befaring av bygninger
- Oppfølging av murarbeid
- Kontroll av betongfundamenter til balkonger
- Befaring av vinduer
- Opprettelse av nye tørkeboder i TG36 og TG40
- Kontinuerlig justering av dørpumper
- Bestilling av mindre reparasjoner
- Gjennomføring av energikartlegging
- Vedlikehold av pipesystem
- Administrasjon bytte av 11 takvinduer

Tak og taksystemer

- 3 takreparasjoner
- 10 ødelagte takstein byttet
- 7 ekstra takstein byttet
- Reparasjon rundt luftehatt
- Kontroll av takrenner
- Oppfølging varmekabler
- Oppfølging entreprenør for isfjerning

Rør, vann og avløp

- 4 vannlekkasjer håndtert
- Reparasjon etter rørutsklidning
- Reparasjon varmtvannsbereder
- Oppfølging vannforbruk
- Rens av sandfang
- Kontroll overvannskummer
- Oppfølging legionellasikkerhet

Elektro og tekniske installasjoner

- Oppfølging elektriker etter vindusprosjekt
- Reparasjon sikringsskap
- Utskifting av fotoceller
- Feilsøking brannalarmer
- Installering lyslenker

- Oppsett sensorstyrt belysning
- Ettersyn av installasjoner

Brannsikkerhet og beredskap

- Full test av brannvarslingssystem
- Kontroll av brannslukkere
- 1 utrykning fra brannvesenet
- Reparasjon av brannkasse
- Opprettelse av vannlager
- Dokumentasjon av sikkerhetsarbeid

Radon og ventilasjon

- Registrering radonverdier
- Installasjon radonvifte i Tøyengata 40
- Ventilasjonsrens
- Rens av radonfiltre
- Rådgivning om ventilasjon

Skadedyr

- 1 rotteobservasjon
- 1 vepsesak

Forsikringssaker

- 5 saker håndtert
- Vannskader i flere leiligheter
- Dokumentasjon og oppfølging

Bakgård og fellesområder

- Nye krakker og utemøbler
- Lyslenker installert
- Beskjæring av trær
- Merking av sykler
- Rengjøring
- Oppussing og drenering bakgårdshuset
- Vedlikehold lekeplass
- Pleie av grøntområder
- Administrasjon utleie
- Snørydding

Låser og adgangssystemer

- Reparasjon ringepaneler
- Nye hengelåser
- Bestilling nøkler
- Smøring av låser
- Koordinering av tekniker
- Jevnlig reparasjon av porter

Dugnad og beboeroppfølging

- 2 dugnader
- Organisering avfall
- Farlig avfall
- Oppfølging sykler og boder
- Beboerhenvendelser
- Koordinering håndverkere
- Rapportering til styret

Digitalisering og IoT

- Integrasjon mot API-er
- Installasjon sensorer
- Vedlikehold sensorer
- Overvåking energiforbruk
- Analyse av driftsdata

3. Året i tall

Drift og oppgaver

- 11823 rutineoppgaver løst
- 1067 avvik siden oppstart
- 168 avvik registrert i 2025 – 166 lukket (98,8 %)

Energi og økonomi

- 375000 kr i energikartlegging finansiert av støtteordninger

Vedlikehold

- 17 takstein byttet
- 3 takreparasjoner
- 6 graffiti fjernet

Sikkerhet og hendelser

- 4 vannlekkasjer

- 5 forsikringssaker
- 1 utrykning fra brannvesen

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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941797873, KLIENTNR. 5105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 005 008**	**3 670 681**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-20 041 056	-269 081
Tilbakeføring av avskrivning	14	109 538	109 538
Tillegg for nye langsiktige lån	16	23 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-730 956	-506 129
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 337 526**	**-665 672**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 342 534**	**3 005 008**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 448 045	3 432 207
Kortsiktig gjeld		-2 105 511	-427 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 342 534**	**3 005 008**

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941797873, KLIENTNR. 5105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 639 900	6 767 868	6 826 764	7 909 000
Andre inntekter	3	483 185	334 651	68 278	2 068 278
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 123 085**	**7 102 519**	**6 895 042**	**9 977 278**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-765 864	-873 666	-813 700	-864 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 006	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-109 538	-109 538	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 184	-13 957	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-300 103	-286 390	-303 000	-313 000
Konsulenthonorar		-33 602	-146 645	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-22 604 101	-2 000 520	-975 000	-1 023 000
Forsikringer		-650 280	-862 488	-650 000	-728 000
Kommunale avgifter	8	-1 693 688	-1 551 073	-1 805 400	-1 759 000
Energi/fyring	9	-515 390	-535 883	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-366 830	-356 933	-361 356	-379 000
Andre driftskostnader	10	-738 457	-577 968	-446 000	-601 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-27 981 037**	**-7 495 065**	**-6 266 456**	**-6 581 500**
DRIFTSRESULTAT		**-19 857 952**	**-392 546**	**628 586**	**3 395 778**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	94 597	178 608	0	0
Finanskostnader	12	-277 701	-55 143	-1 529 000	-1 808 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-183 104**	**123 465**	**-1 529 000**	**-1 808 000**
ÅRSRESULTAT		**-20 041 056**	**-269 081**	**-900 414**	**1 587 778**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-20 041 056	-269 081		

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941797873, KLIENTNR. 5105

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	564 019	673 557
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 148 516**	**60 258 054**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 734	43 120
Forskuddsbetalte kostnader		31 094	28 903
Andre kortsiktige fordringer	15	352	4 009
Driftskonto OBOS-banken		4 846 658	427 470
Driftskonto OBOS-banken II		21 066	1 310
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 561	25 995
Innestående i andre banker		94 536	112 995
Sparekonto OBOS-banken		2 382 044	2 788 405
SUM OMLØPSMIDLER		**7 448 045**	**3 432 207**
SUM EIENDELER		**67 596 561**	**63 690 261**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		29 337 752	49 378 808
SUM EGENKAPITAL		**29 349 952**	**49 391 008**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 864 698	595 654
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 141 098**	**13 872 054**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 878	82 990
Leverandørgjeld		1 850 851	213 710
Skyldige offentlige avgifter	18	58 529	60 518
Påløpte renter		6 502	201
Annen kortsiktig gjeld	19	71 751	69 779
.			
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 105 511**	**427 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 596 561**	**63 690 261**
Pantstillelse	20	36 276 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2026
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad/s/ Stein Gundersen Halvorsen/s/ Nina Alnes Haslie/s/

Jonas Johansen Lippestad/s/ Andrea Othilie Rognan/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Brannvarsling	254 784
Eiendomsskatt	361
Eiendomsskatt	361
Eiendomsskatt	361
Eiendomsskatt	361
Felleskostnader	6 653 700
Bredbånd	361 853
Fellesutgifter	138 924
Påbygg	28 818
Trappevask	200 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 639 900**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bankinnskudd, ekstern bank Dnb	5 541
Utleie - Bankinnskudd OBOS Banken	31 080
Leie fakturert Bakgårdshuset	900
Botanisk Hage Borettslag - fordeling av kostnader Bakgård	27 696
Viderefakturerte miljøavgifter	1 000
Viderefakturert for materialer	8 218
Tilskudd	408 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**483 185**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-568 896
Overtid	-29 030
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-71 751
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-117 254
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-34 783
Refusjon sykepenger	69 250
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-765 864**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 184
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 184**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Teigen Arkitekter AS	-7 750
OBOS Prosjekt AS	-375 000
Opak AS	-110 550
VD Montasje AS	-20 509 421
Carl-Viggo Hølmebakk AS	-162 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-21 165 471**
Drift/vedlikehold bygninger	-888 022
Drift/vedlikehold VVS	-32 090
Drift/vedlikehold elektro	-39 899
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-112 181
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-275 041
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 000
Egenandel forsikring	-48 000
Kostnader dugnader	-2 517
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 604 101**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 278
Vann- og avløpsgebyr	-883 538
Feie- og tilsynsgebyr	-26 730
Renovasjonsgebyr	-782 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 693 688**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-515 390
SUM ENERGI / FYRING	**-515 390**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-50 704
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 622
Håndverktøy	-17 750
Diverse utstyr	-4 029
Annet driftsmateriale	-53 669
Vaktmestertjenester	-57 982
Vakthold	-76 717
Renhold ved firmaer	-241 192
Snørydding	-37 471
Andre driftskostnader	-76 548
Kontor- og datarekvisita	-4 372
Trykksaker	-374
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-30 576
Telefon/bredbånd	-15 181
Telefon, annet	-6 964
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 709
Øreavrunding	-328
Velferdskostnader	-54 181
Tap på fordringer	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-738 457**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 026
Andre renteinntekter	634
SUM FINANSINNTEKTER	**94 597**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 762
Pantegjeldsrenter	-273 939
SUM FINANSKOSTNADER	**-277 701**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 692 636
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	47 582 861
SUM BYGNINGER	**58 275 497**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Utebelysning		
Tilgang 2020	59 487	
Avskrevet tidligere	-16 524	
Avskrevet i år	-3 966	
		38 997
Brannvarsling		
Tilgang 2015	1 328 992	
Avskrevet tidligere	-841 691	
Avskrevet i år	-88 600	
		398 701
Drivhus		
Tilgang 2021	119 455	
Avskrevet tidligere	-16 724	
Avskrevet i år	-4 778	
		97 953
Feiemaskin		
Tilgang 2023	27 300	
Avskrevet tidligere	-7 735	
Avskrevet i år	-5 460	
		14 105
Grill		
Tilgang 2018	23 238	
Avskrevet tidligere	-15 106	
Avskrevet i år	-2 323	
		5 809
Snøfreser		
Tilgang 2022	22 054	
Avskrevet tidligere	-9 189	
Avskrevet i år	-4 410	
		8 455
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**564 019**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-109 538**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	352
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**352**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Opprinnelig 2006	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 904 346	
Nedbetalt i år	595 654	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	135 302	
		-22 864 698
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 864 698**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-13 276 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-13 276 400**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 561
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 968
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-58 529**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-71 751
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-71 751**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	22 864 698
TOTALT	**36 141 098**

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

Bygninger	58 275 497
Tomt	1 309 000
TOTALT	**59 584 497**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TAHJV-MVZU1-SS27S-E4AEH-PIJWQ-8WVSC

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-16 13:20:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TAHJV-MVZU1-SS27S-E4AEH-PIJWQ-8WVSC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

HØLMEBAKK
ØYMO

TØYENHAGEN

ARK / LARK team:
Carl-Viggo Hølmebakk
Elisabeth Øymo
Apollo Karmatskiy
Marie Keukeleire

Dato: 2025-12-22

Hølmebakk Øymo
arkitektur, landskap
Sofies gate 70, 0168 Oslo, Norway
+47 22 46 76 00
org.nr. 894 936 932
w: holmebakkoymo.no

TØYENHAGEN

Prosjektet tar for seg et areal på ca 1000 kvadratmeter i den sørøstlige enden av bakgården. To portrom vender ut mot Tøyengata og ett portrom mot Herslebsgate. Arealet utgjør ca en fjerdedel av den samlete bakgården som også har adkomst via tre andre portrom.

Arealet som er behandlet er den høyest-liggende delen av bakgården, med et diagonalt terrengfall fra øst til vest på ca 2 meter. Bakgården er omkranset av sammenhengende bygårder i fire etasjer. På arealet ligger det også to frittliggende bygninger på 1-2 etasjer, trolig en stall og et bakeri eller bryggerhus, som i dag benyttes til boliger. Bebyggelsen er oppført i 1885 og er bygget i rød teglstein. Under byfornyelsen på 1980-tallet ble det montert stålbalkonger som vender mot bakgården.

Bakgården preges i dag av aktiv bruk der nesten hver eneste kvadratmeter er utnyttet. Ulike steder for opphold og aktiviteter forteller om et vitalt bofellesskap. Men spredt møblering og oppstilling av sykler og barnevogner kan også virke rotete og litt tilfeldig. Alt i alt fremstår bakgården som et frodig og hyggelig fellesområde med et klart forbedringspotensial.

En målsetting med forprosjektet er å finne bedre løsninger for følgende:

•Bedre sykkelparkering for el-sykler og vanlige sykler.

•Bedre overvannshåndtering, gjerne som et miljøskapende element.

•Bedre tilrettelegging og aktiviteter for barn og unge.

•Bedre oppholdssoner for voksne

•Generell arkitektonisk opprydding og opprusting

•Vurdering og nyplanting av trær og vegetasjon

Nedenfor beskrives hvilke konkrete tiltak som foreslås. Tiltakene kan vurderes og utføres delvis uavhengig av hverandre, men forslaget søker også å oppnå en helhet, både for arealet som her er behandlet, og i sammenheng med resten av bakgården.

BÅKGÅRDENS GULV

Vi foreslår at en stor del av asfalten erstattes av et grusdekke. For det første for å øke andel permeabel flate. For det andre for å skape et vennligere dekke som er bedre egnet for aktivitet og opphold.

Gangforbindelsen langs langsidene opprettholdes i hovedsak som de er i dag, med asfaltdekke og korte forgreninger/ vendehammere. Kantstein «repareres» og bindes sammen for å skille mellom grus og asfalt, og for å omslutte skyggebedet ved mot nord.

I det nedre hjørnet av arealet foreslås en ny rampe ved siden av den eksisterende trappen. Rampen er vist med lengde 8m som gir en stigning på ca 1:8. Dette er brattere enn en rullestolrampe, men behagelig for sykler og barnevogner. Rampen vil være en naturlig hovedadkomst til den nye sykkelparkeringen og bør legges med varmekabler for vinterbruk.

Bortsett fra skyggebedet mot nord foreslås hele det resterende arealet dekket med knust naturgrus som hoveddekke. Foran det minste frittliggende huset legges et felt med naturstein eller marktegl som markerer inngangssonen til den private boligen.

Langs hovedbygget i sør danner grusdekket en avlang plass med gode mål for Petanque og andre spille- og lekeaktiviteter.

Gulv- og dekkebehandling, hovedkomponenter:
Riving av asfalt- og gressdekke: ca 450 m2
Utgraving planum -20cm for gruset areal: ca 450 m2
Utgraving planum -40cm for takkonstruksj: ca 80 m2
Utgraving til planum -40 for ny rampe: ca 20 m2
Varmekabler rampe/ belysning): 20 m2/ 2 stk
Planert underlag av subbus, 10cm: ca 450 m2
Riving av kantstein: ca 75 lm
Utbedring av kantstein i granitt: ca 20 lm
Toppsjikt av knust naturgrus, 10cm Svelvik 450 m2
Utegulv av marktegl, Bryggerhus: 10 m2

OVERVANNSHÅNDTERING

Petanque-plassen avsluttes i hver ende av et stort stenfelt ved de to utbyggene i fasaden. Stenfeltene danner starten på regnvannets vei gjennom bakgården, og kan utformes med et eget relieff eller fordypninger som fremhever stengulvets funksjon som vannsamler.

Videre føres regnvannet i granittrenner som ligger i grusdekket. Vestre renne fører gjennom en ny sykkelparkering (beskrevet lenger ned) og ender i et åpent fordrøyningsbasseng. Østre renne fører gjennom et nytt oppholdsareal før den ender i en åpen, men friere formet vannkanal som fører vannet videre til bassenget. Kanalen foreslås bygges med vannterskler som danner pytter og små vannspeil i regnvær. Utformingen kan være mer eller mindre «naturlig», med store og små stener, eller mer geometrisk bygde demninger som kan gi klukke- og bruselyder i regnvær. Langs kanalen ser vi for oss ulike planter som trives med varierende fuktighet og solforhold.

Bortsett fra den tekniske funksjonen, vil vannrenner, kanaler og fordrøyningsbasseng kunne bli et miljøskapende element i bakgården, spesielt for barn. Men det er viktig at fysiske tiltak for overvannshåndteringen også oppleves positivt og naturlig i perioder med oppholdsvær og tørke. Kanalene er nå vist med et nedslagsfelt på ca 150m2 takvann, tilført via de to nedløpsrørene fra gården i sydøst. I fremtiden vil det være mulig å utvide rennesystemet til også å samle regnvannet som i dag renner langs langsidene, og evt. fra de frittstående bygningene.

Både vannkanal og fordrøyningsbasseng bygges opp som tette systemer for transport og oppsamling av regnvann. Dette gjøres ved bruk av bentonittmembran eller tilsvarende tettesjikt av leire. Bassenget vil på denne måten kunne holde på regnvann i lange perioder, og det bør her vurderes bruk av lavastein eller andre vannrensende metoder for å unngå uønsket algedannelse, innsekter og lukt. Et overvannsløpet mellom fordrøynigsbassenget og overvannskummen nedenfor kan legges som et grunt rør, eller en åpen vannkanal i asfalten. Det bør også legges et dypere rør for tapping og vannutskifting ved behov.

Øvrige flater med naturgrus, plantejord og smågatestein, er permeable og semipermeable flater som gir drenering i grunnen. Samlet sett vil arealet ha en vesentlig større andel permeable flater enn i dag (se eget skjema)

Overvannshåndtering, hovedkomponenter:
Omlegging av 2 nedløpsrør i zink mot sydøst: ca 20 lm
Granittheller med fordypninger ved nedløp: 9 m2
Vannrenner i granitt (bxd) 500x200: ca 20 lm
Vannkanal og fordrøyningsbasseng, tettesjikt: ca 70 m2
Vannterskler / naturstensoppdemming: ca 40 m2
Overvanns- og tapperør: 15 lm

KONSTRUKSJONER

Forprosjektet viser mulighet for tre nye takkonstruksjoner i denne delen av bakgården: 1) Overdekket sykkelparkering for 36 el-sykler, 2) Overdekkede sittegrupper (bord og benker) for ca 16 personer, 3) Overdekket sykkelparkering for 24 vanlige sykler.

Sykkelparkering for el-sykler forslås mot vest, i forlengelsen av det minste frittstående bolighuset. Sykkelparkeringen har adkomst fra to sider, slik at syklene parkeres front mot front, og parvis til gulvmonterte stativer/ p-bøyler med fundamenter under grusoverflaten. Også takkonstruksjonen kan ha skjulte fundamenter under grusnivå. Her ser vi for oss søyler og utkragerbjelker av galvanisert stål. Stålbjelkene bærer en lett trekonstruksjon av bjelker og lekter, og et tak av transparente glassfiberplater.

Den lette, oppløste konstruksjonen vil spille sammen med trærne omkring og gi bakgården en romlig kvalitet utover

det funksjonelle. Ved spesielle anledninger vil taket også kunne benyttes til andre aktiviteter.

Arealet på den andre siden av bolighuset foreslår vi utnyttet til mer sosiale aktiviteter. Vi tenker at bordtennisbordet med fordel kan flyttes hit, og at det her bygges en takovedekking for to sittegrupper med bord og benker. Møbelgruppene bør være flyttbare slik at taket også kan benyttes til andre aktiviteter. Vi ser for oss at taket bygges på samme måte og på linje med overdekkingen for elsykler, noe som vil knytte de to takene sammen.

Vi foreslår at portrommet mot Herslebsgate benyttes til parkering for vanlige sykler. Denne inngangen er i dag en lite viktig adkomst, og brukes i dag primært til avfallsbeholdere som bør kunne samles i de andre portrommene. Portrommet vil kunne gi plass for 24 vanlige sykler noe som vil avlaste mye av den uønskede sykkelparkeringen langs de solrike fasadene. Også denne parkeringen kan lages overdekket med en lett takkonstruksjon som spenner mellom de to branngavlene. Man kan også vurdere om denne plassen kan utnyttes i to etasjer med en halvtrapp videre opp ved den eksisterende trappen.
I tillegg til konstruksjonene som er nevnt ovenfor, foreslås at rommet under de laveste balkongene bygges inn på samme måte som under de høyere balkongene. Her er det ikke full ståhøyde, men de brukes likevel til oppstilling av barnevogner og utstyr. Denne lagringen er sikkert praktisk nok, men visuelt fremstår de ganske rotete. Innbyggingen er derfor først og fremst estetisk betinget, men vil også kunne utvide bruken av disse små arealene, f.eks. til strøsand, redskaper osv.. Vi foreslår også at avlukkene males eller beises i samme rødbrune farge som de nye vinduene.

Nye konstruksjoner, hovedkomponenter:
Markisolasjon nye konstruksjoner: ca 80 m2
Fundamenter sykkelparkering, t=250: ca 50 m2
Fundamenter for tak over sittegruppe, t=250r: ca 18 m2
Støttemur ved portrom vest (v/ trapp) h=1,2m ca 8 lm
Ny rampe for sykler, galv. stålrekkverk mm.: ca 16 m2
Letak sykkel, 5 doble stålknekter
Letak sykkel, tak m/glassfiber: 60 m2
Letak bord, 2 doble stålknekter
Letak bord, tak m/ glassfiber: ca 20 m2
Tak sykler portrom vest, oppheng, tretak m/glassfiber: 50 m2
8 stk supplboder under balkong, inkl. maling: ca 30 m2

ANDRE MØBLER OG MØTESTEDER

I tillegg til nye bord og benker under tak, foreslås tre steder for permanente benker. Ved å rydde fasadene mot syd og øst for sykler, ville disse stedene kunne benyttes til sittebenker. Det er her vist benker av naturstein i de fine nisjene langs fasaden. Disse benkene vil også utvide plassrommet sosialt, og vil kunne bli attraktive og litt tilbaketrukne oppholdssteder med utsikt over plassen.

Et spesielt, og kanskje mer ambisiøst tiltak er å lage et nytt oppholdssted mellom de to frittliggende husene i bakgården. Her vender to tette brannvegger mot hverandre og danner et spennende utgangspunkt for et sosialt møtested, spesielt for ungdom og større barn. Vi ser her for oss en utforming med gulv av teglstein, som vokser frem fra de to brannveggene og bindes sammen av en liten bro over regnbekken. Dette stedet vil både være litt skjult og tilbaketrukket, men vil også kunne fungere sammen med aktivitet ved bordtennisbordet og sittegruppene.

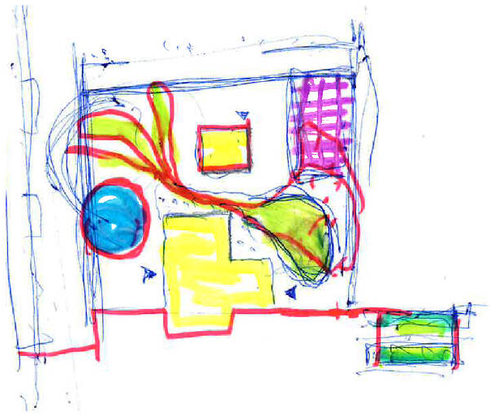
Andre møbler og møtesteder, hovedkomponeneter:
Flyttbare bord med benker, ca 2x2m: 2 stk
Faste benker i granitt 200 x 50 x 50: 4 stk
Oppholdssted med oppmurte gulv, bro og benker: ca 12 m2

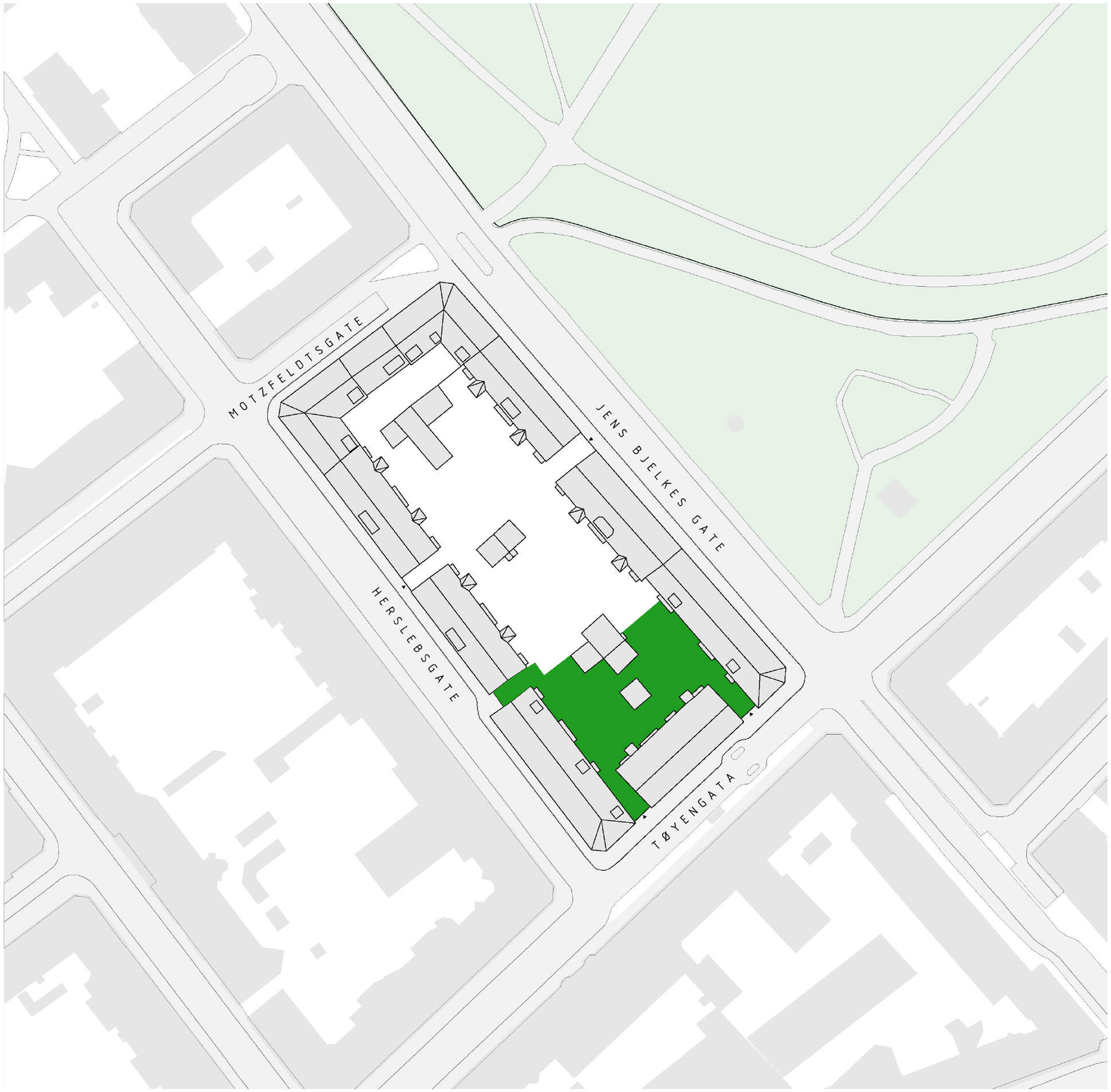
VEGETASJON

Denne delen av bakgården har i dag noen svært vakre trær, og bortsett fra et sykt kirsebærtre bør nye tiltak så langt som mulig bevare eksisterende trevegetasjonen. Dette betyr at nye fundamenter og konstruksjoner på bakken bør holde avstand til rotsoner, og at lys, luft og vanntilførsel må sikres. Det er kun et mindre nyplantet kirsebærtre vest for Bryggerhuset som er i konflikt med det nye taket, men dette treet er lite og vil enkelt kunne flyttes.

I tillegg til planting av nye frukt- og soitærtrær. Foreslås supplereende buskbeplantning av pryd og nyttevekster, mens det langs vannkanalen for regnvann foreslås ulike vann- og skyggeherdige vekster plantet som pluggplanter direkte i stein og grusmasser.

Vegetasjon, hovedkomponenter:
Felling av skadet kirsebær m/ rot: 1 stk
Flytting av nyplantet kirsebær og ripsbusker: 5-6 stk
Drenerte vekstgroper for nyplanting av trær: 6 stk
Nyplantede fruktræ - eple, plomme, h= 2-3m: 3 stk
Nye trær v/ Petanque-bane, «Søylelønn», «Søyleagnbøk», h=3-4m: 2 stk
Nye busk-/klatreplanter - Rhododendron, Klatrehortensia, 40-50cm: 8-10 stk.
Nye bærbusker - rips, stikkelsbær, solbær, 40-50cm: 6-8 stk.
Maxiplugg langs vannkanal og fordr.basseng: 20-30 stk

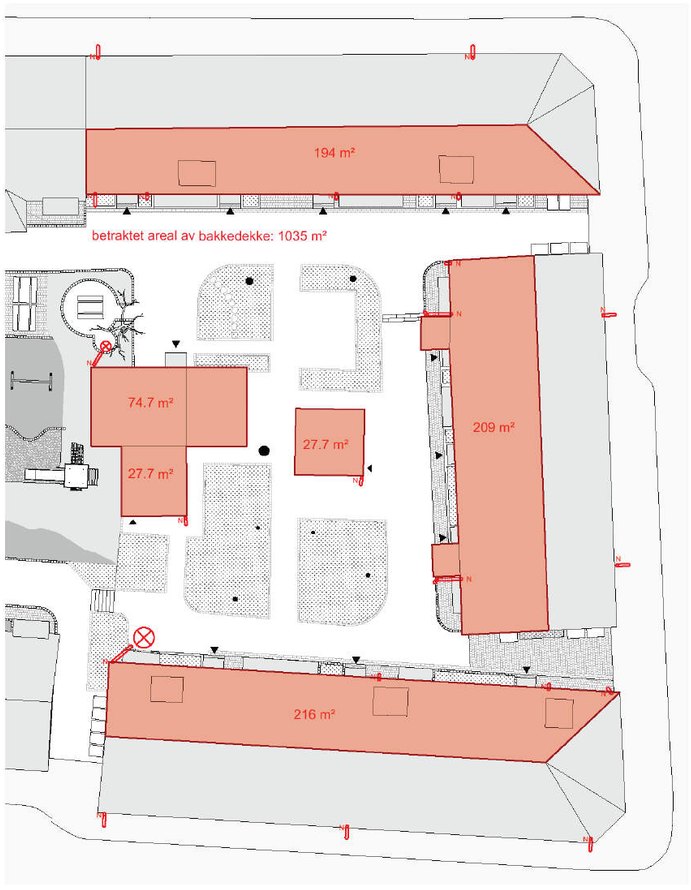




SITUASJONSPLAN
1:1000

NEDSLAGSFELT TAKFLATER CA. 750 m²

NEDSLAGSFELT HARDE FLATER CA. 780 m²



BEREGNINGER REGNVANN

TOTALT NEDBØR =

NEDBØR x (TOTALT AREAL TAK + TOTALT AREAL DEKKE*)

1. GJENNOMSNITTLIG NEDBØR FOR EN MÅNED = 63 mm = 0,063 m

0,063 m x (750 m² + 780 m²) = 96,39 m³ = 96390 L

2. MAKSIMAL NEDBØR FOR EN STORMDAG (PÅ 1 TIME) = 20 mm = 0,020 m

0,020 m x (750 m² + 780 m²) = 30,6 m³ = 30600 L

* DEKKET VURDERER KUN IKKE-PERMEABEL OVERFLATE

SMALL



	TOTAL AREA	985 m²
	ikke-permeabel	547 m²
	semi-permeabel	285 m²
	permeabel	152 m²

MEDIUM



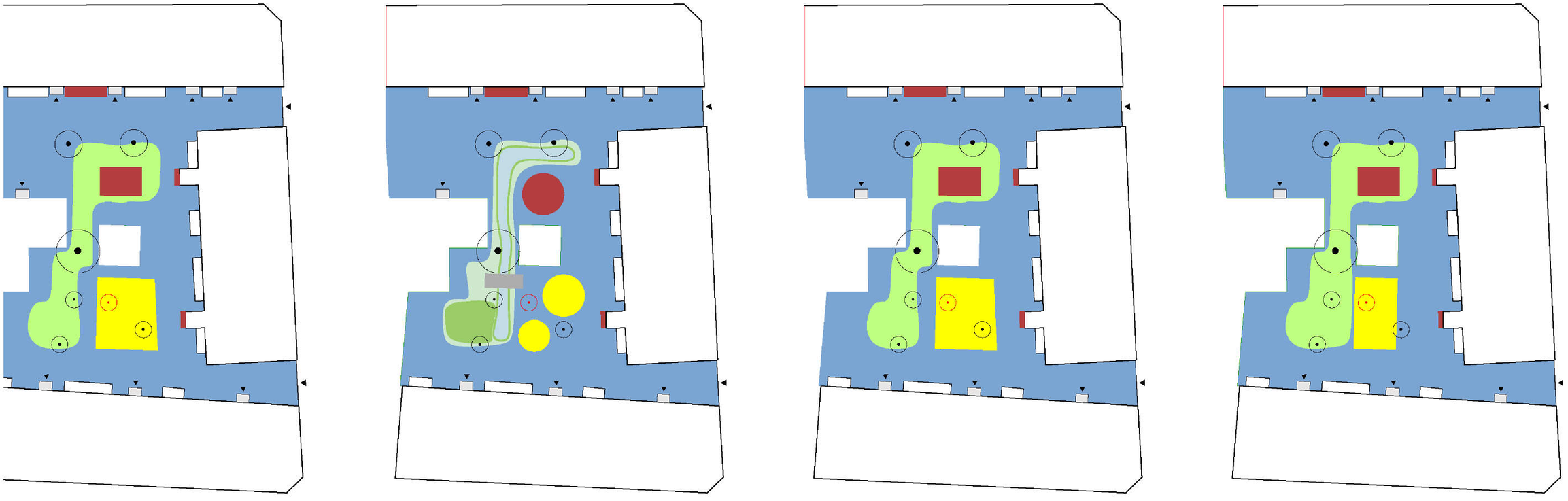
	TOTAL AREA	985 m²
	ikke-permeabel	368 m²
	semi-permeabel	465 m²
	permeabel	152 m²

LARGE



	TOTAL AREA	985 m²
	ikke-permeabel	198 m²
	semi-permeabel	635 m²
	permeabel	152 m²

PLASSERING SITTEPLASS OG SYKKELPARKERING



grunnlag (se permeabilitetsdiagrammene)

planter

sykkelparkering

sitteplass









EKSISTERENDE OVERFLATER

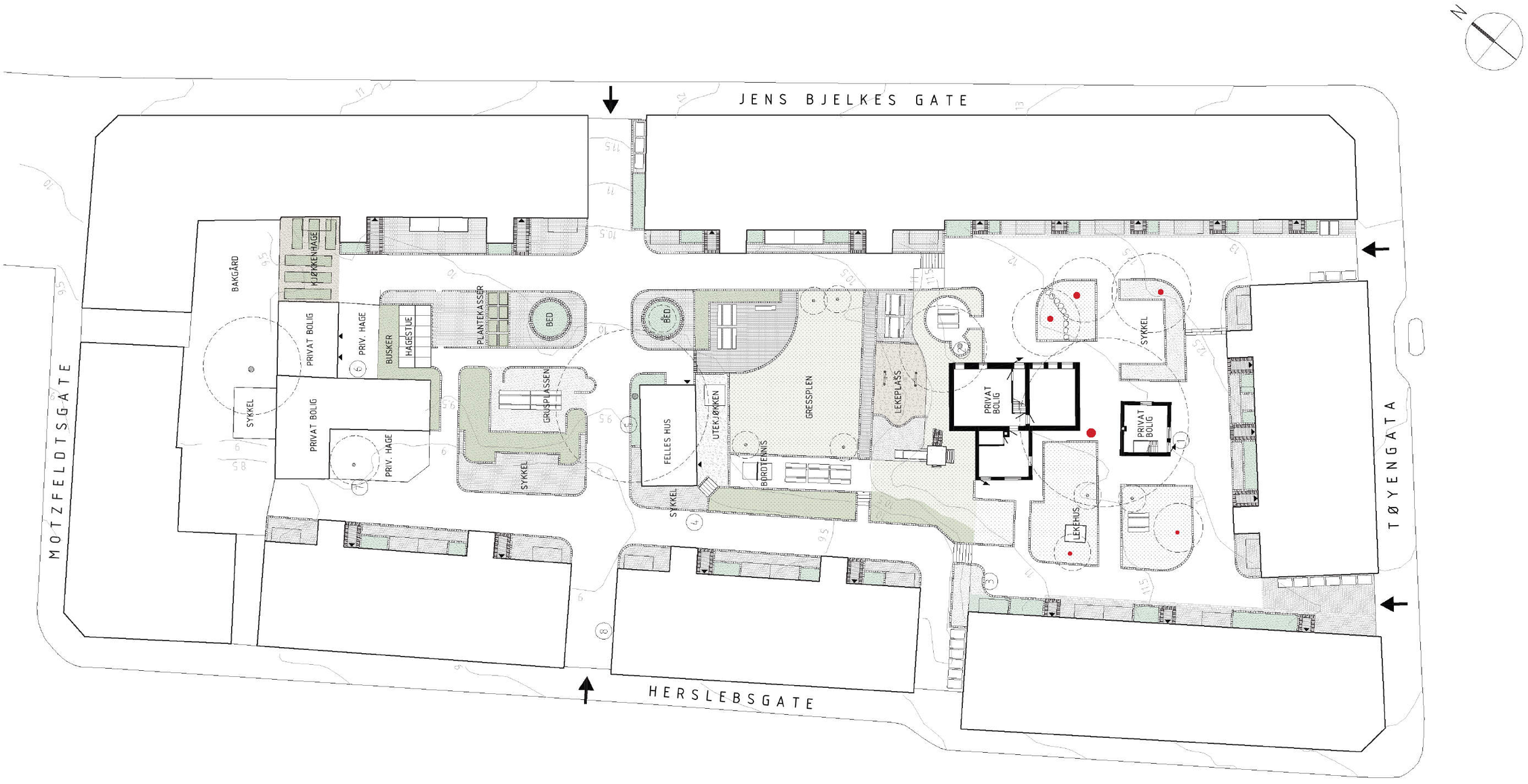


	TOTAL AREA	1035 m²
	ikke-permeabel	780 m²
	permeabel	255 m²

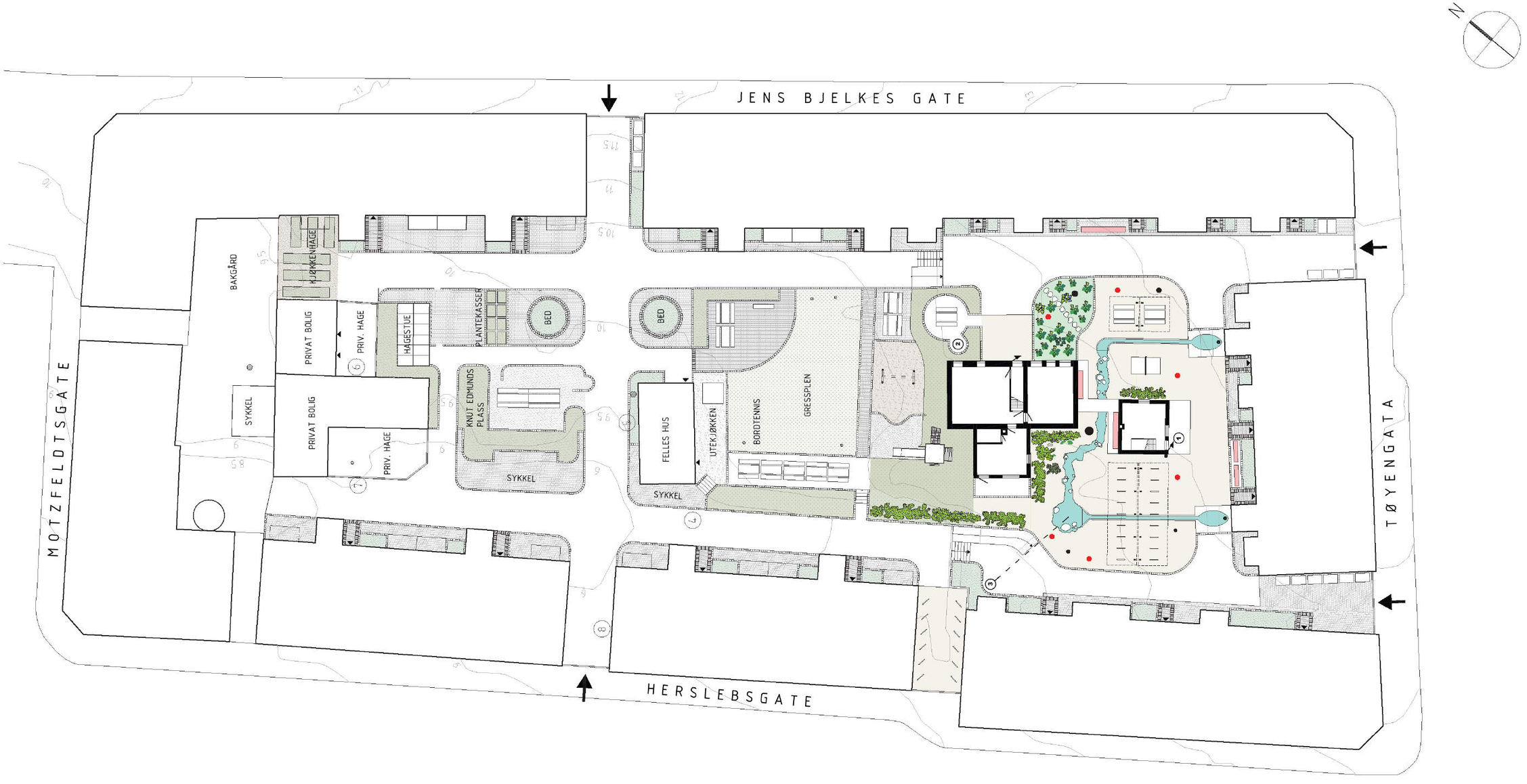
FORSLAG NYE OVERFLATER



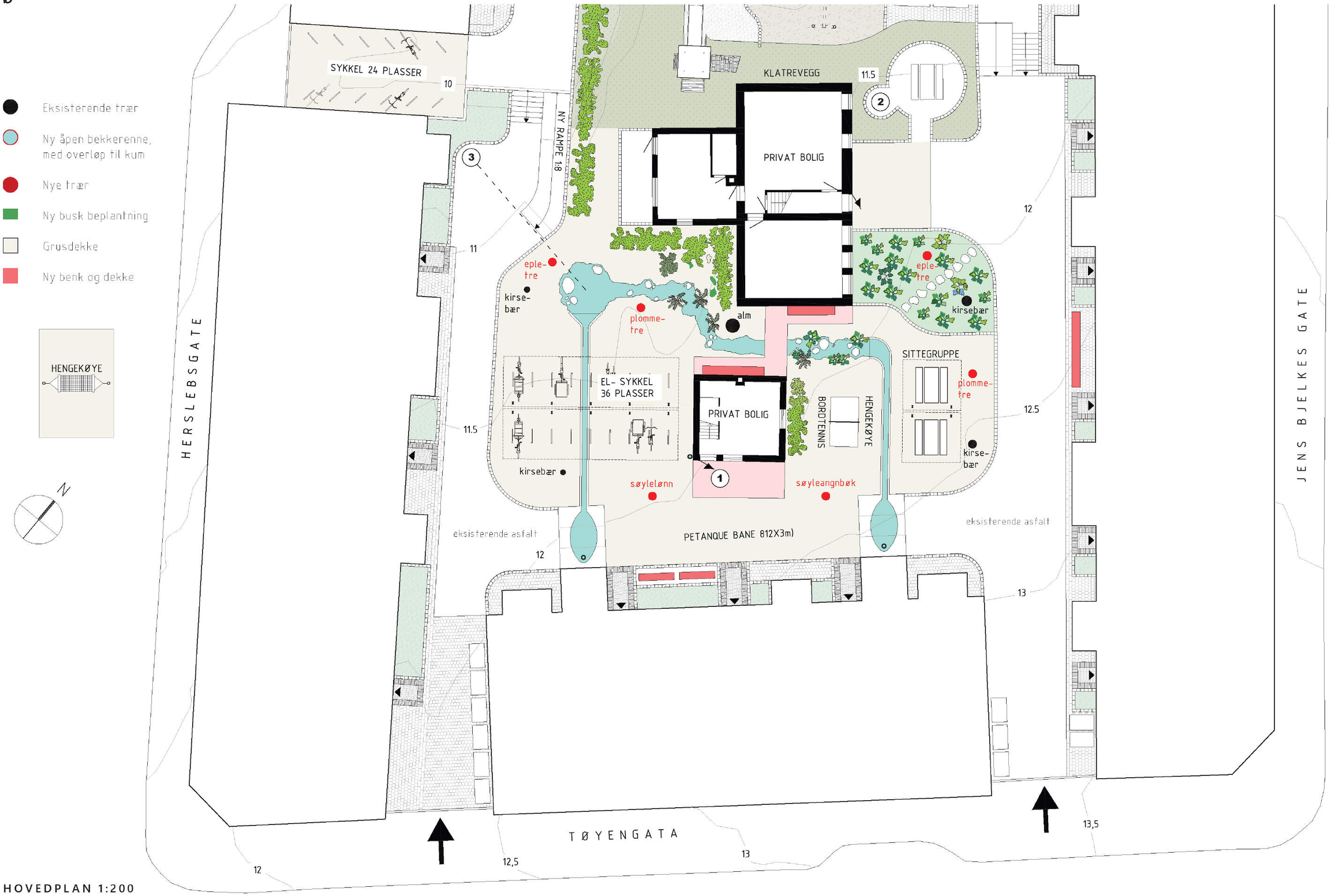
	TOTAL AREA	1035 m²
	ikke-permeabel	400 m²
	permeabel	635 m²



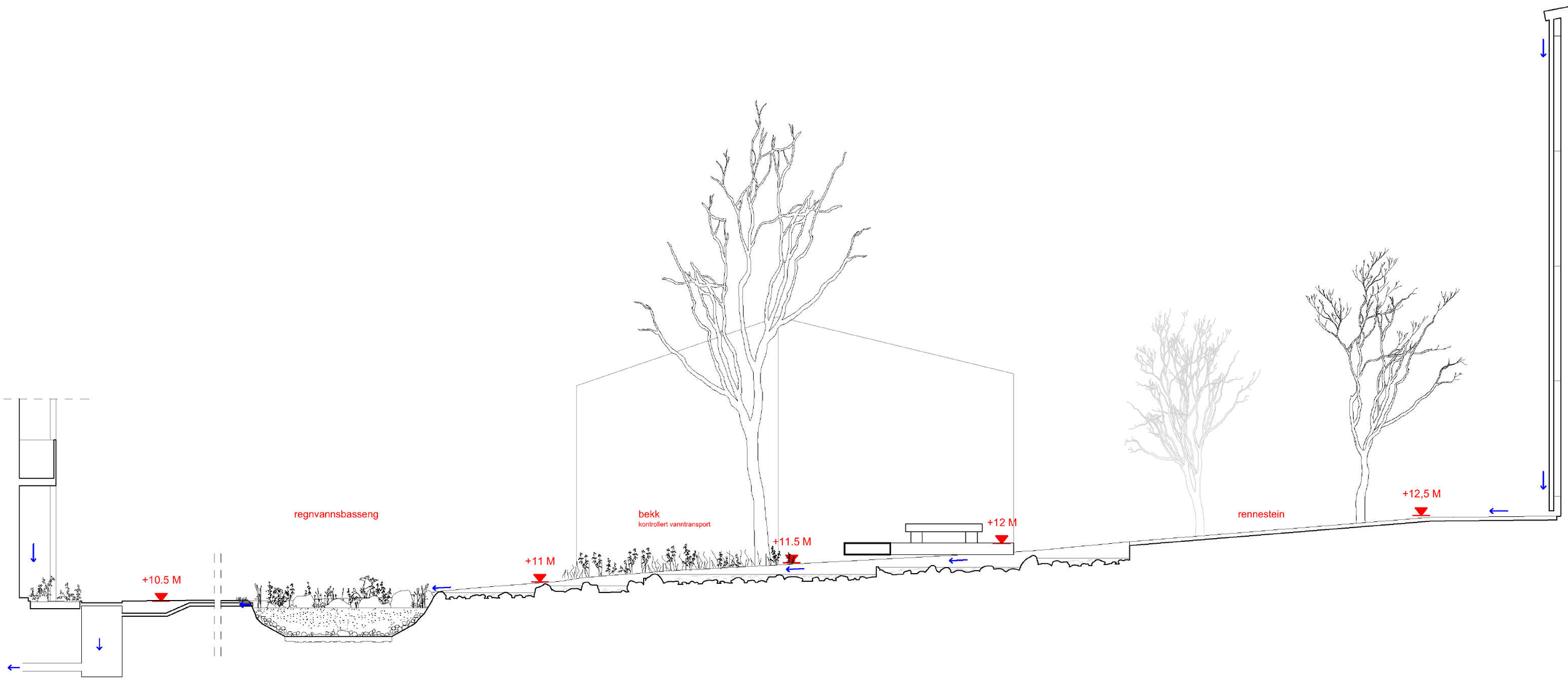
EKSISTERENDE SITUASJONSPLAN 1:400



FORESLÅTT SITUASJONSPLAN 1:400

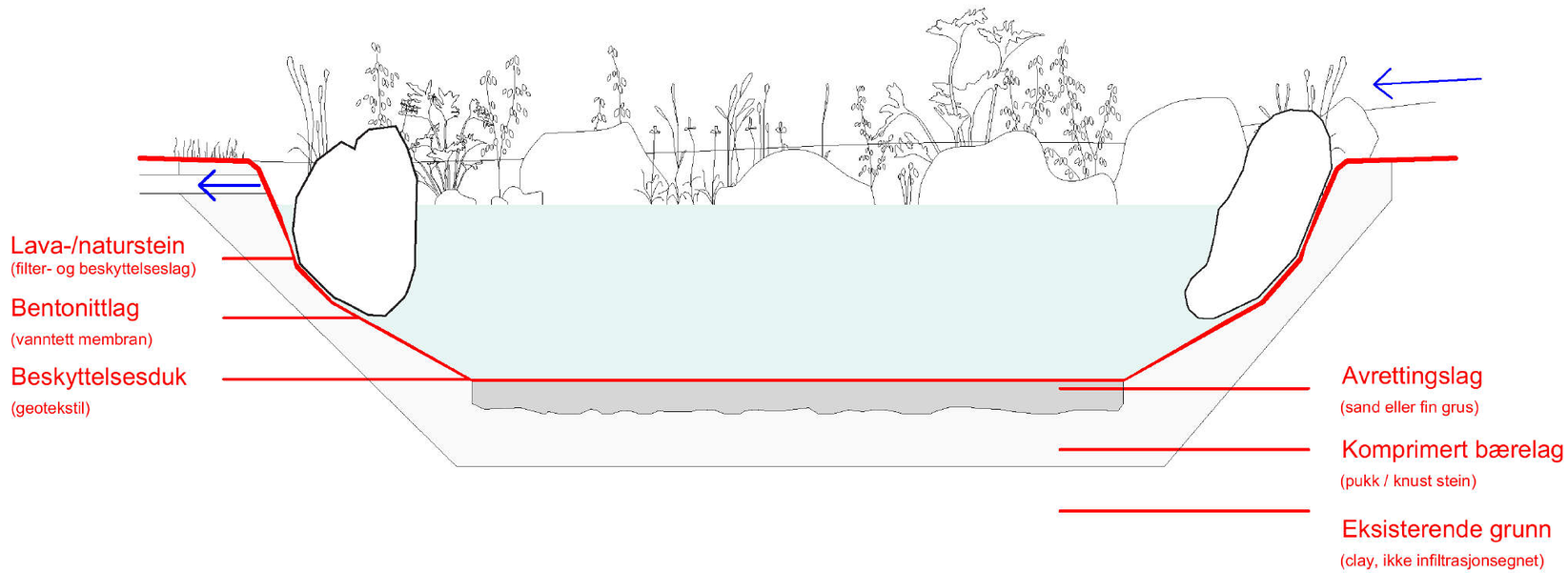


HOVEDPLAN 1:200



LENGDESNITT 1:100

OPPBYGGING ÅPENT REGNVANNSBASSENG



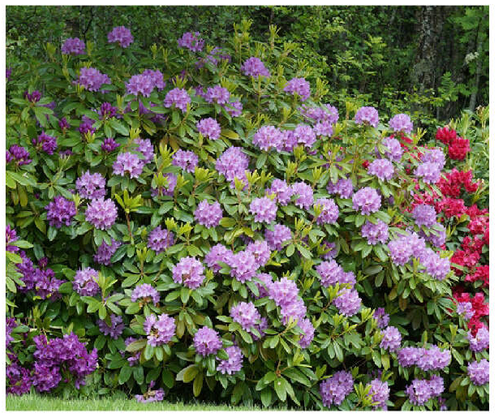
FORELØPIG PRINSIPPSNITT



Søyleagnbøk



lønneblad



Rhododendron



eple- og plommetre



søylebøkblad



Søylelønn

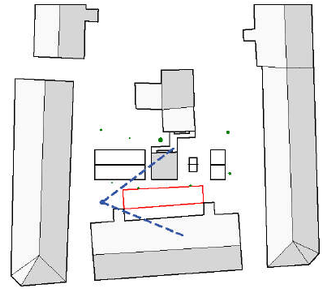


Klatrehortensia

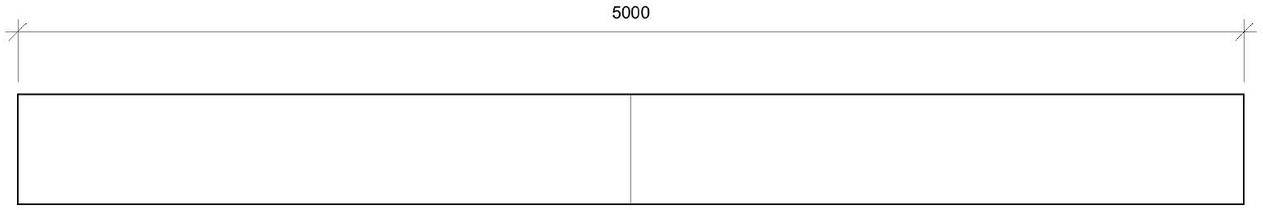


risp- og solbærbusker

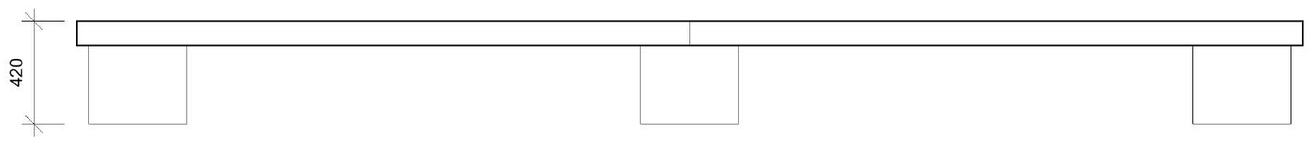




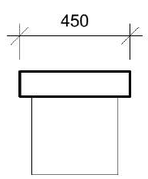
Petanque bane



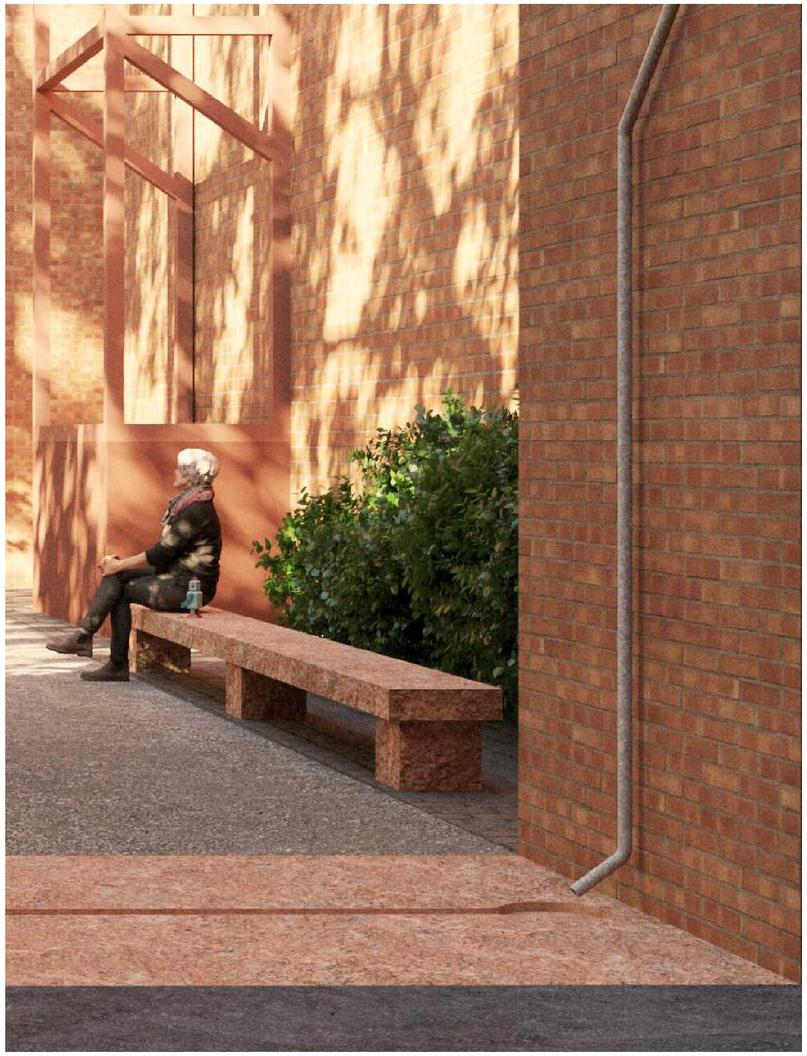
PLAN



OPPRISS



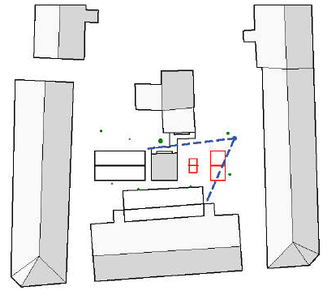
SNITT



ILLUSTRASJON

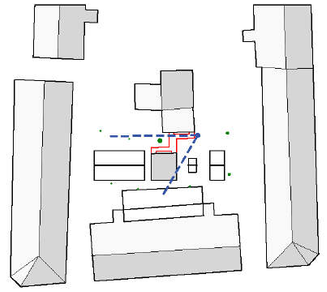
Granittbenk





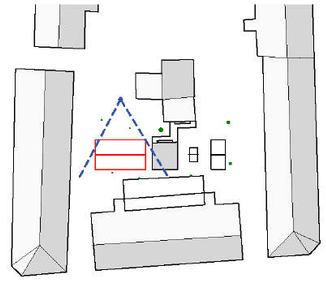
Sittegruppe



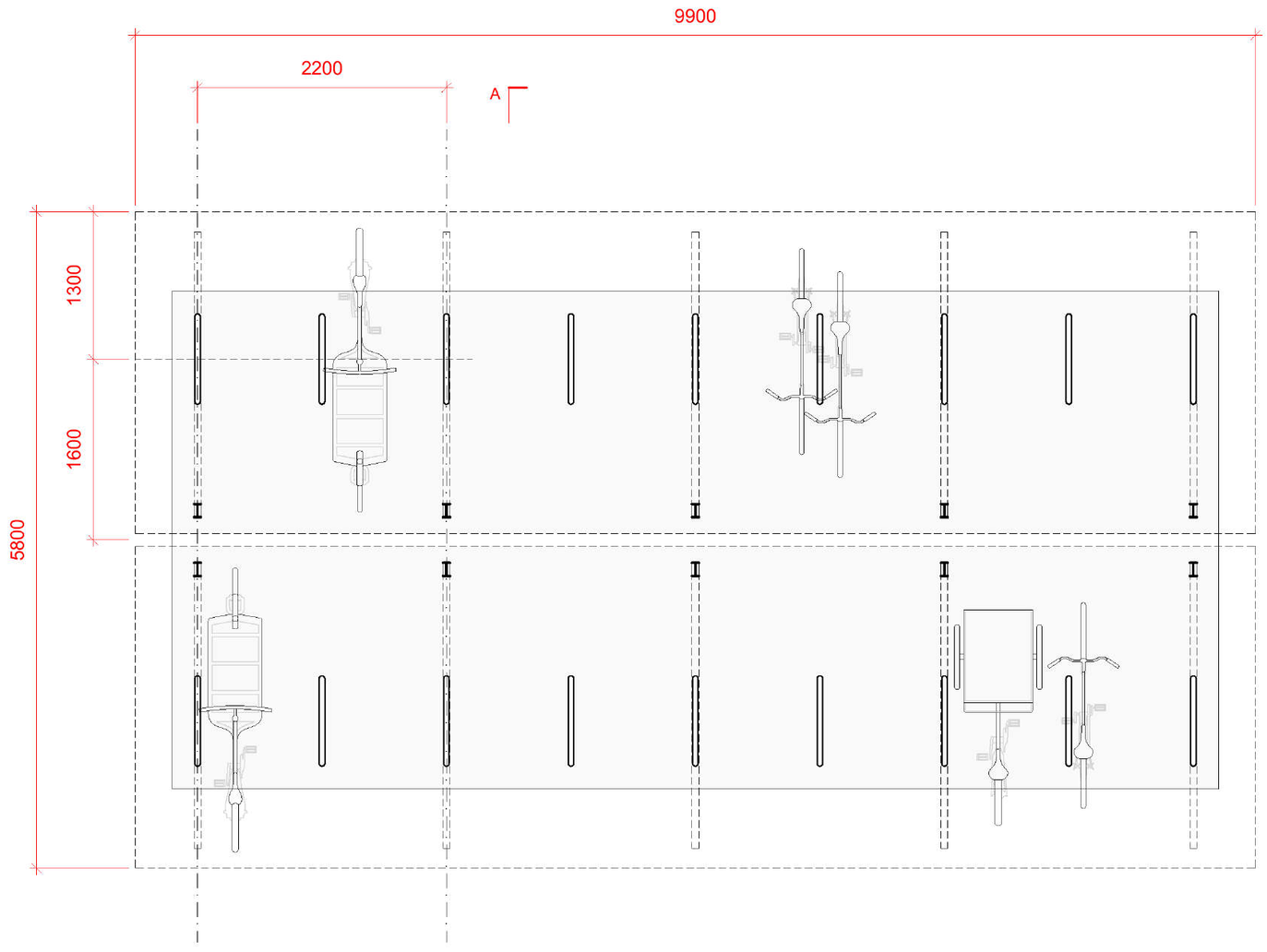


Bro over bekkerenne



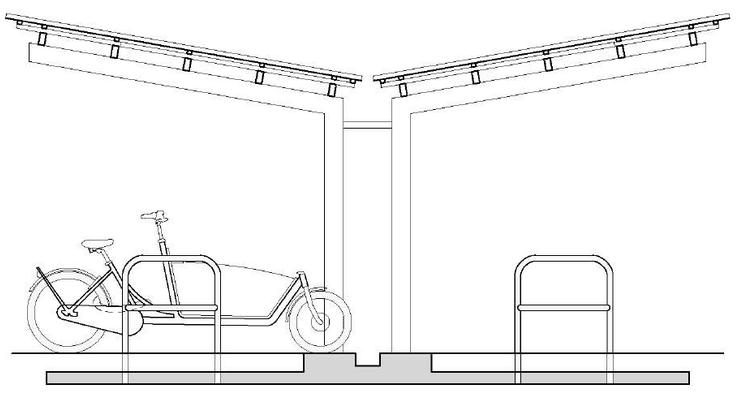


Sykkelparkering prinsipp



PLAN

36 PLASSER



SNITT A

Sykkelparkering prinsipp
1 : 50 A3

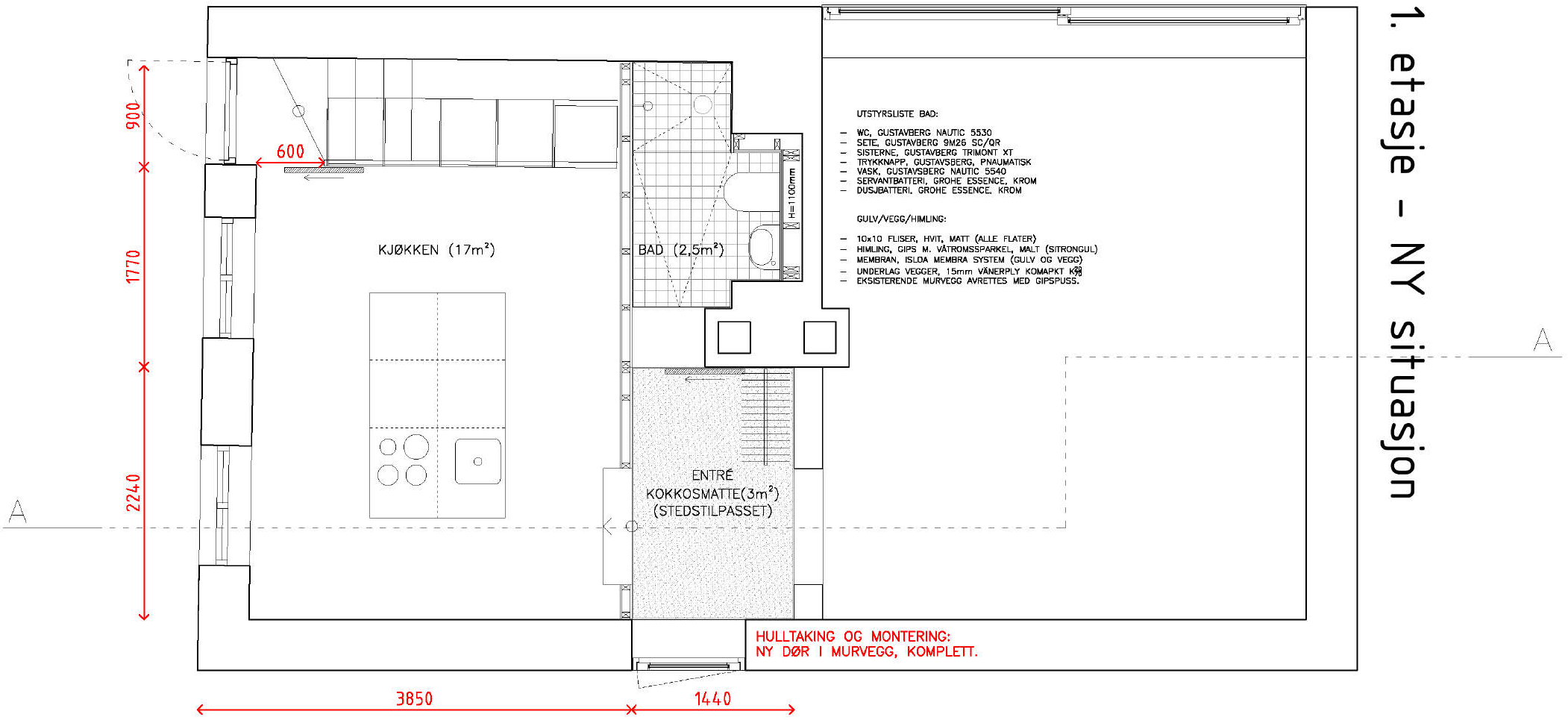


ILLUSTRASJON 2

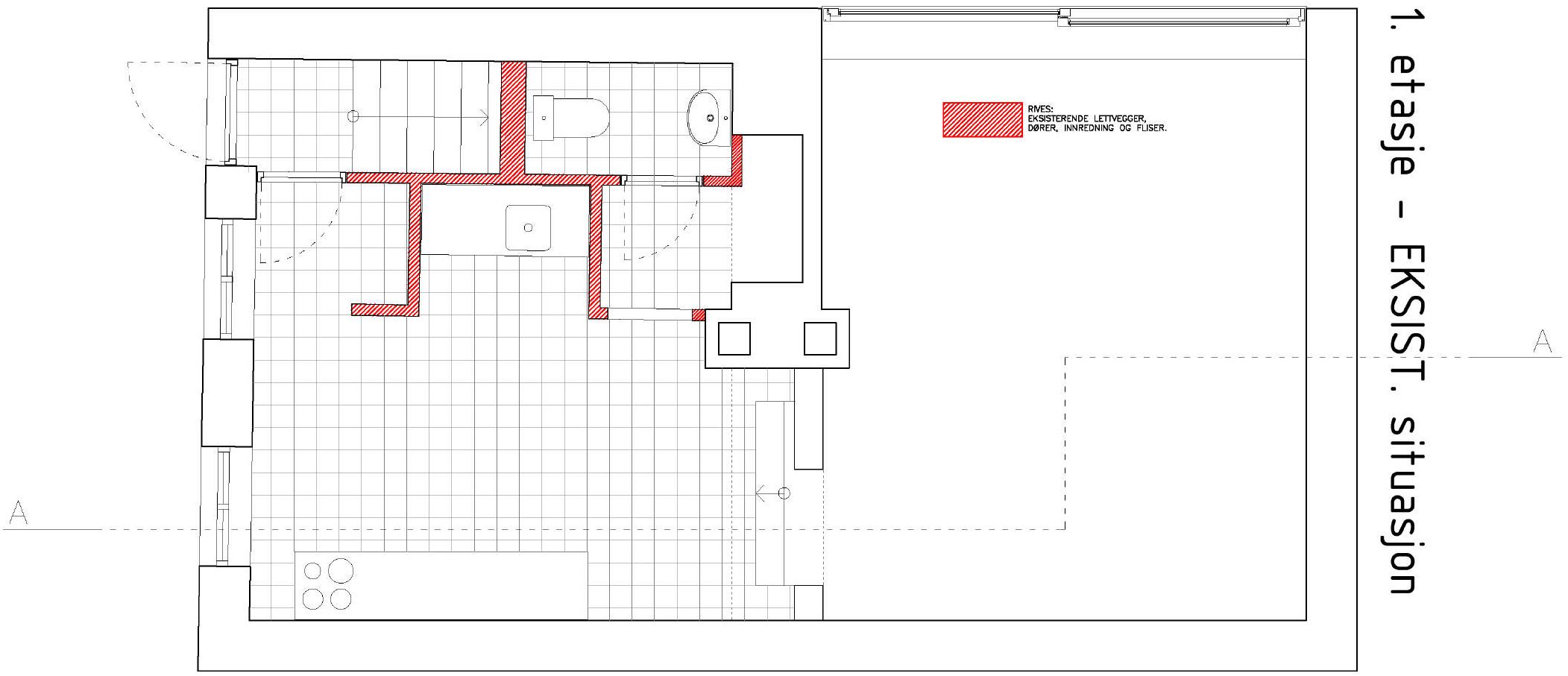


ILLUSTRASJON 3

1. etasje – NY situasjon



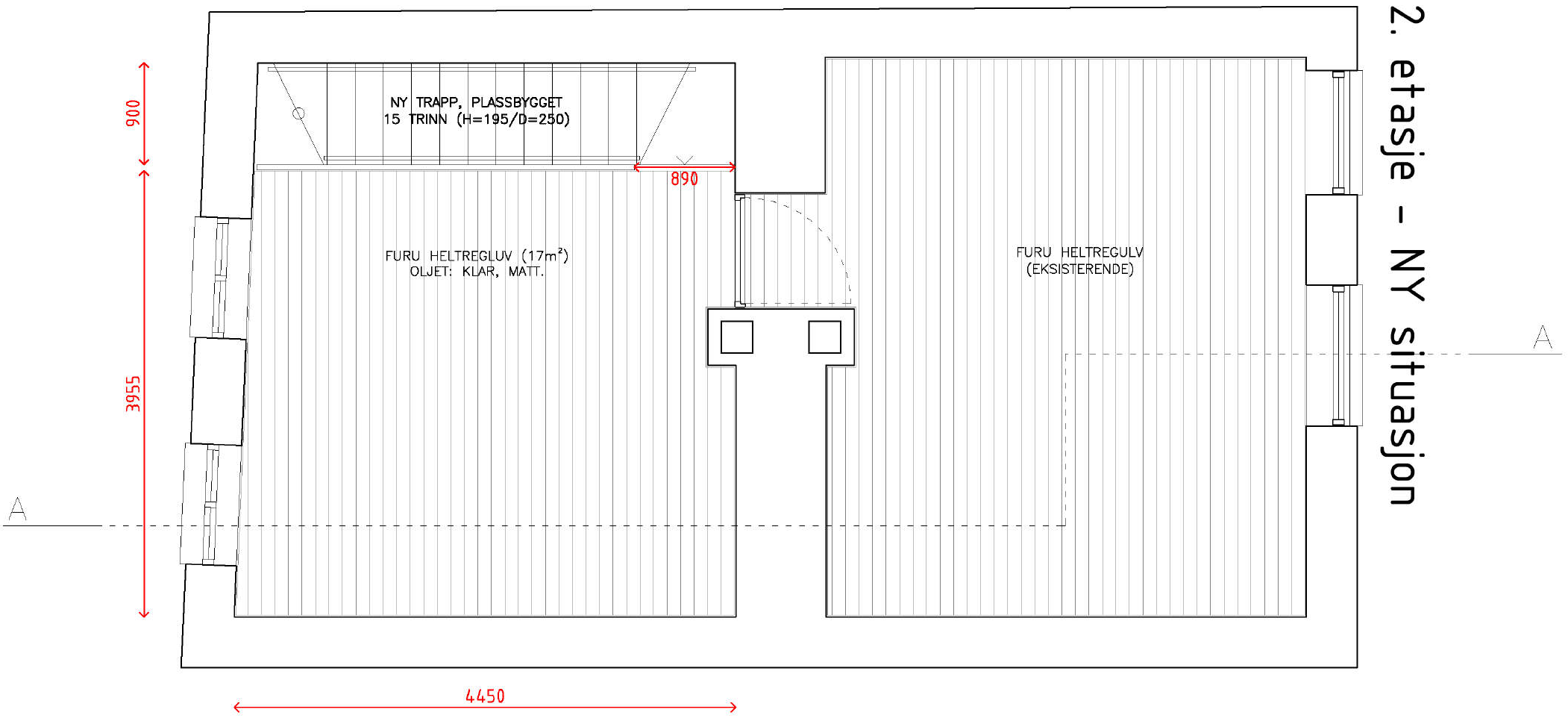
1. etasje – EKSIST. situasjon



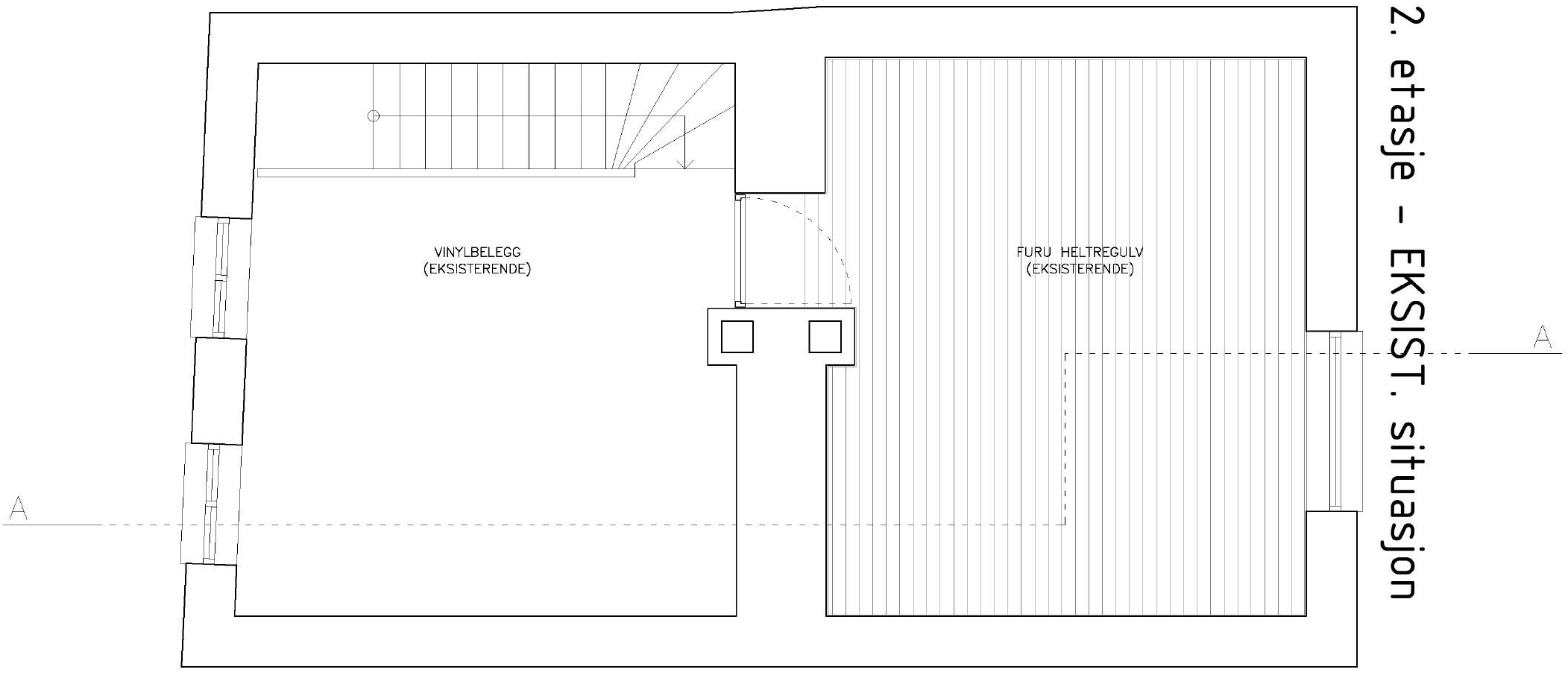
A200 **PLAN 1** 1:50(A4)

06.02.2026 Herslebs gate 34, 0578 Oslo 229/47 NN2000

2. etasje – NY situasjon



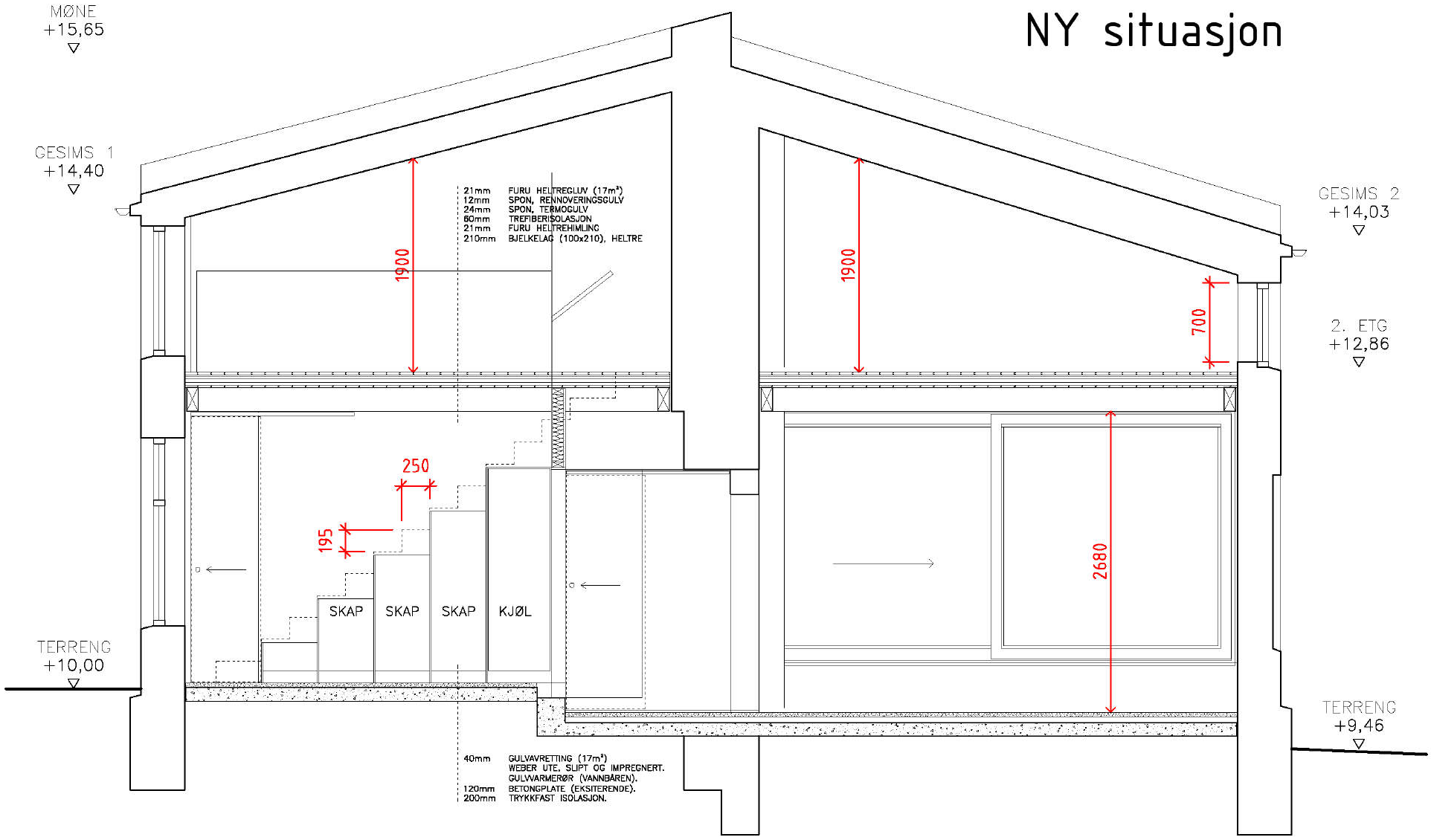
2. etasje – EKSIST. situasjon



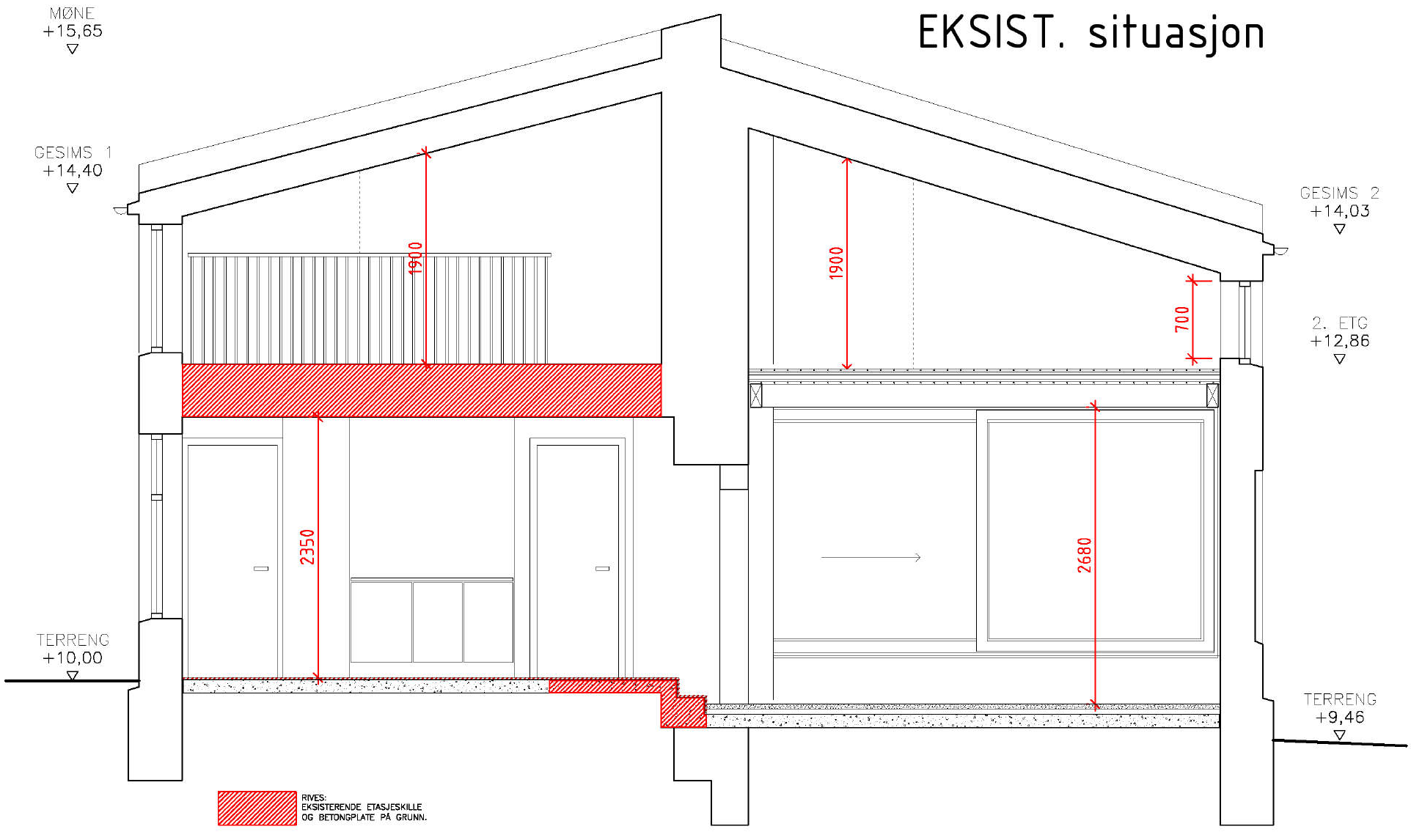
A201 **PLAN 2** 1:50(A4)

06.02.2026 Hersleibs gate 34, 0578 Oslo 229/47 NN2000

NY situasjon



EKSIST. situasjon



A300 **SNITT** 1:50(A4)

06.02.2026 Hersleibs gate 34, 0578 Oslo 229/47 NN2000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 5105 **Selskapsnavn:** TØYENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jøran Grønstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trygve Handegård Dyrstad og Maria Dyrhol Sandvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Informasjonssak: Tøyenhagen øst

Generalforsamlingen tar orienteringen til etteretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Informasjonssak: Bakgårdshuset

Generalforsamlingen tar orienteringen til etteretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nina Alnes Haslie

1. varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kaia Tetlie

2. varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Martin Mc Gloin

1. valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Margrethe Bergmål

2. valgkomite-medlem (kun 1 skal velges)

☐ Stein Runar Østigaard

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
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

Protokoll til årsmøte 2026 for TØYENHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 941797873
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jøran Grønstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trygve Handegård Dyrstad og Maria Dyrhol Sandvik er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Informasjonssak: Tøyenhagen øst

Styret fikk i fjor bomiljøtilskudd fra Bydel Gamle Oslo til å hyre inn arkitekter for å tegne en løsning for den østlige delen av bakgården.

Bakgrunn: Området mellom Tøyengata 36, 38 og 40 trenger bedre drenering, og beboere har i flere år ønsket seg både bedre sykkelparkering og en fin uteplass der. Spesielt trenger vi låsbare plasser til de større syklene, som delvis hindrer ferdsel i resten av bakgården.

Tegningene er vedlagt. Dette er altså et forslag til hvordan området kan løses. Styret jobber videre med å innhente priser for en slik oppgradering, og med en søknad for å dekke deler av kostnaden.

Styret vurderer det slik at bedre drenering og mer funksjonell sykkelparkering er mest prekært. En uteplass kan løses på flere måter, enklere eller dyrere avhengig av midler tilgjengelig.

Til nå har vi fått tilbud som varierer mellom cirka 1,2 og 3,4 millioner for å gjøre både drenering, landskap, sykkelparkering og uteplass som skissert på tegningene.

Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen med et konkret forslag i løpet av høsten, eller ved neste ordinære generalforsamling.

Se tegningene vedlagt.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar orienteringen til etteretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Informasjonssak: Bakgårdshuset

I bakgården vår står et sjarmerende, hvitmalt bakgårdshus som har stor verdi for borettslaget. De siste årene har huset blitt renovert.
Styret ønsker å informere om status for arbeidet og om planene videre for bakgårdshuset.

Først litt om historien til huset
Bakgårdshuset ble oppført på slutten av 1800-tallet. Bygningen var opprinnelig oppført som to tilstøtende

bryggerhus, som siden ble slått sammen. Etter byfornyelsen, en gang på 90-tallet, ble huset omgjort til et gjestehus for beboerne i Tøyenhagen. Da hadde huset stått brakk i mange år.

Dette er gjort
Borettslaget startet i 2022 på en renovering av bakgårdshuset.
Festlokalet ble gjenoppbygd med kalkpuss, og rommet fikk ny himling og betonggulv.
Det ble åpnet opp med store skyvedørsvinduer ut mot bakgården og vinduene mot Herslebs gate ble murt igjen.
Det skal lages innrykk/relieff av de opprinnelige vinduene i 1. etasje på denne fasaden og det skal settes inn nye vinduer i 2. etasje.
Soverommet i 2. etasje fikk nytt gulv og vegger. I tillegg ble det kjøpt inn nye senger og oppvaskmaskin.

Dette gjøres nå
Neste steg blir gjennomført i disse dager, utløst av 450.000 kroner i støtte fra Oslo kommune. I vår har vi drenert og fuktsikra huset utvendig. I tillegg er entreprenør BOVG hyret inn for å erstatte trapp, flytte lettvegger og etablere dusj og nytt bad. I tillegg skal det legges varmekabler og støpe gulv i festlokalet. Arbeidet skal være ferdig i juni. På vedlagte plantegning kan du se hvordan badet vil bli.

Vi skulle gjerne tatt kjøkkenet og loftstua også, da hadde vi vært i mål med å helrenovert hele huset, men det hadde vi ikke penger til i denne omgang.
Dessuten tenker styret at kjøkkenet, selv om det er slitt, fortsatt fungerer og kan gjøre nytten i noen år til. Det samme gjelder loftstua.

Dette må gjøres senere
Men styret har en plan for hva vi vil gjøre med kjøkkenet og resten av huset.
Vedlagte plantegning viser hvordan et nytt kjøkken kan se ut. Det er også planlagt en ny inngang og dør ut mot grusplassen og en gang mellom kjøkken og festsalen.
Planen er at det visuelle inntrykket fra festsalen - med kalkpuss på vegger, polert betonggulv og tykke bjelker i taket – også skal gjelde for kjøkkenet.

Å fullføre denne planen vil koste cirka 800.000 kroner. Når borettslaget får råd til det, er vanskelig å si. Styret vil framover sette av en større andel av driftsmidlene for å bygge en økonomisk buffer til vedlikeholdsoppgaver som kommer.

Huset er fullt funksjonelt etter byggingen av bad og ny trapp.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar orienteringen til etteretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendra, satt til kr 180.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Alnes Haslie (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Alnes Haslie

1. varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaia Tetlie (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaia Tetlie

2. varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Mc Gloin (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Mc Gloin

1. valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Margrethe Bergmål (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margrethe Bergmål

2. valgkomite-medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Runar Østigaard (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Runar Østigaard

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5105
TØYENHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. september kl. 09:00 og lukker 28. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5105

Det holdes også et frivillig møte 25. september kl. 19:00 , Bakgårdshuset.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Derfor inviterer vi til ekstraordinær generalforsamling

Borettslaget har fått bomiljøtilskudd fra Oslo kommune til to prosjekter. Prosjektene må ferdigstilles innen høsten 2026, ellers mister vi støtten.

For å ha nok tid til å gjennomføre prosjektene innen fristen, kan vi ikke vente til den ordinære generalforsamlingen i mai. Derfor legger vi fram sakene for generalforsamlingen nå.

I tillegg er det med et beboerforslag som trenger rask avklaring da utfallet har betydning for en allerede godkjent og påbegynt byggeprosess.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering
5. Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

6. Søknad om utvidelse av boareal på loft

Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stein Halvorsen som møteleder

Forslag til vedtak

Stein Halvorsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har søkt og fått Bomiljøtilskudd fra Områdeløft Tøyen og Grønland til å pusse opp resten av bakgårdshuset vårt.

Vi får 450 000 kroner til dette. Summen utgjør litt under halvparten av estimert kostnad for å pusse opp kjøkken, bad og stue oppe, samt nødvendig drenering av huset.

Prosjektet må gjennomføres innen høsten 2026, ellers mister vi disse pengene.

Det er mange gode grunner til å benytte denne muligheten nå:

- Dette er siste gang det er mulig å søke Bomiljøtilskudd.
- ·Bakgårdshuset er det mest populære tilbudet i borettslaget, med festlokale og overnattingsmuligheter.
- ·Det bidrar sterkt til vårt gode bomiljø, og at folk blir boende her lenge.
- ·Beboere har i flere år etterlyst bad med dusj og et mer funksjonelt og hygienisk kjøkken.
- ·Huset trenger drenering, da det er påvist muggdannelse på noen vegger inne.
- ·Styret har det siste året jobbet med tegninger for oppgradering, og har sammen med driftsleder kapasitet til å gjennomføre dette prosjektet våren 2026.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å gi styret tillatelse til å bruke noe av vår egenandel til å gjennomføre dette prosjektet. Betingelser er at vi ikke må ta opp lån, at husleien ikke må økes, og at dette prosjektet ikke skal gå utover andre vedlikeholdsoppgaver.

Sak 5

Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått Bomiljøtilskudd til å få profesjonelle til å lage en helhetlig plan for oppgradering av området lengst øst i bakgården. Dette gjelder hele området mellom Tøyengata 36 og 40.

Vi har fått tildelt 73 000 kroner til dette. Det utgjør litt under halvparten av estimert kostnad for prosjektering av området.

Forprosjektet må gjennomføres i løpet av høsten 2025, ellers mister vi tilskuddet.

Vi har i tillegg allerede søkt og fått 50 000 kroner til nye trær fra Oslotrær. Det er også mulig å få dekket deler av kostnadene til sykkelparkering.

Også i dette området har det over flere år kommet flere ønsker blant beboere. Spesielt har det kommet ønsker om en sikrere parkeringsplass for større sykler, og en hyggelig oppholdssone med benker og bord.

I tillegg trenger dette området bedre drenering, og ny beplantning, da noen av kirsebærtrærne er syke. Dette er store oppgaver og området er lite og trangt, og styret har til nå ikke sett seg i stand til å lage en god nok plan for området.

Nå har vi muligheten til å søke profesjonelle råd.

Selve oppgraderingen må vi bekoste selv, og den har ingen tidsfrist. Det er flere muligheter her: Landskapsarkitektene kan tegne en helhetlig plan som vi bestemmer oss for å gjennomføre på ett år, eller trinnvis over flere år, avhengig av økonomisk situasjon og styrets kapasitet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gi styret tillatelse til å bruke noe av vår egenandel til å gjennomføre dette forprosjektet. Betingelser er at vi ikke må ta opp lån, at husleien ikke må økes, og at dette prosjektet ikke skal gå utover andre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen neste år med konkrete forslag til oppgradering av området.

Sak 6

Søknad om utvidelse av boareal på loft

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Felles søknad fra

- Andel 104, Meliha Mesihovic og Kenneth Høgevold
- Andel 112, Elisabeth Øymo og Jonas Lippestad Johnsen
- Andel 113, Line Oma og Jøran Grønstad

Hva saken gjelder

Vi ber generalforsamlingen om tillatelse til å kjøpe det resterende fellesarealet, cirka 50 kvadratmeter, på loftet i 5. etasje i Jens Bjelkes gate 39 A og B.

Generalforsamlingen har allerede gitt andelseier Moumita Sen (andelsnr. 105) tillatelse til å kjøpe 46 kvadratmeter i Jens Bjelkes gate 39 A og andelseiere Elisabeth Øymo og Jonas Lippestad Johansen til å kjøpe 34 kvadratmeter av fellesarealene i Jens Bjelkes gate 39 B.

Vårt forslag innebærer at alt loftsareal i Jens Bjelkes gate 39 A og B benyttes til bolig i stedet for oppbevaring.

Se vedlagte tegning over allerede godkjent areal for utbygging og forslag til ny utbygging. (Vedlegg 1)

Grunnen til at forslaget kommer nå, er fordi allerede godkjent utbygging er i oppstartsfasen. Dette forslaget innvirker på byggingen. Derfor må dette avklares før bygging starter.

Reetablering av boder
Bodene er borettslagets fellesareal, og er ikke eid av den enkelte andel. Det er styret som disponerer bodene mellom de ulike andelene. Ifølge bodveilederen styret har utarbeidet skal alle andeler ha tilgang til minst to boder og en av dem skal være en tørrbod. Veilederen kan leses her: https://vibbo.no/toyenhagen/nyheter/2023-2-22-bodfordeling-i-toyenhagen-borettslag

Bodveilederen sier i tillegg at gangboder og boder med tørkeløsninger i kjeller også regnes som tørrboder.

I Jens Bjelkes gate 39B vil eksempelvis fire leiligheter ha loftsbod, mens fire andre leiligheter vil ha gangbod. Generalforsamlingen har altså allerede vedtatt at ikke alle leiligheter skal ha tilgang til loftsbod, og at andelene i oppgangen går fra å disponere 2,5 boder til 2 boder hver. Det vil med andre ord bli en rokkering av bodene uansett.

Vårt forslag innebærer at bodene på loft reetableres i kjelleren. Ved å flytte bodene til kjeller, har alle beboere fortsatt to boder, men plasseringen endres. Det er mye uutnytta fellesareal i kjelleren i Jens Bjelkes gate 39. Derfor er det mulig å bygge nye boder der slik at alle får lagringsplass i tråd med bodveilederen som styret har utarbeidet. (Vedlegg 2)

I Tøyengata 40 bygges det nå moderne tørrboder i kjelleren. Der viser målingene 50 prosent luftfuktighet, etter at en avfukter er satt inn. Det er langt under grensen på 70 prosent som Folkehelsetilsynet viser til for at vekstforhold for mugg skal være til stede. 70 prosent er også øvre grense for hva Anticimex anbefaler hvis man skal oppbevare tekstiler og tøy.

Med to avfuktere i kjelleren i Tøyengata 40, faller luftfuktigheten til 40 prosent. Det er like tørt, om ikke tørrere, enn loftet.

Samme løsning kan vi ha i Jens Bjelkes gate 39, der varmen fra berederne trolig vil gjøre kjelleren enda tørrere. De første målingene viser et lavere utgangspunkt for luftfuktighet enn i Tøyengata 40. Er tørrboder i kjelleren greit i Tøyengata 40, bør det være greit i andre bygg også.

Boliger for oppvekst / Begrunnelse for søknad

Vi som søker om utvidet areal, er tre barnefamilier som er blitt veldig glade i Tøyehagen og som har planer om å bo lenge i borettslaget. Etter hvert som barna blir større, øker behovet for mer plass. Vi er blant de få som har skolebarn i borettslaget. I sum har vi 7 barn: Adem og Emina, Robin og Frank, Luna, Vida og Ines.

Dessverre er det mange som flytter fra Tøyenhagen når barn nummer to kommer - for ikke å si tre barn - eller når barna når skolealder. Forklaringen er alltid den samme: det blir for liten plass.

Det er behov for flere store leiligheter i borettslaget og Oslo sentrum. Det ville vært et pluss om Tøyenhagen hadde noen boliger med fire soverom. Det vil heve verdien til borettslaget samlet sett, men også skape økt stabilitet og et bedre og mer variert bomiljø der folk i alle livssituasjoner og aldre kan bo.

En loftsutbygging gir en bedre utnyttelse av arealene i borettslaget. Loftet har potensial til å bli verdifullt boareal, mens bodfunksjonen kan opprettholdes på en hensiktsmessig måte i kjelleren.

Ser vi litt ut over vårt eget borettslag, er det en anbefaling fra Oslo kommune at råloft i sentrumsnære områder bygges ut. Det er en del av strategien for å møte befolkningsvekst og boligbehov.

Innskudd til borettslagets egenkapital

Prosjektet vil ikke belaste borettslagets økonomi. Kostnader vil dekkes av oss som søkere, inkludert alle kostnader ved å bygge moderne tørrboder i kjelleren.

Et salg av loftsareal vil gi borettslaget en inntekt på cirka en million kroner, en sum som kan være med å finansiere prosjekter eller gi en større buffer slik at borettslaget har litt mer å gå på før det er nødvendig å ta opp mer lån som vil påvirke fellesgjeld og fellesutgifter.

I tillegg vil større leiligheter ta en større del av fellesutgiftene slik at det blir litt mindre å betale for alle andre.

Alle beboerne i Jens Bjelkes gate 39 er informert om planene våre. Dersom forslaget blir godkjent, skal ingen måtte flytte innholdet i boden selv. Vi ordner flyttehjelp.

Vi forplikter oss til å følge alle tekniske og juridiske krav, og vil innhente nødvendige tillatelser fra kommunen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.
Det påpekes at Jonas og Jøran har erklært seg inhabile og har ikke deltatt i styrets behandling i denne saken.

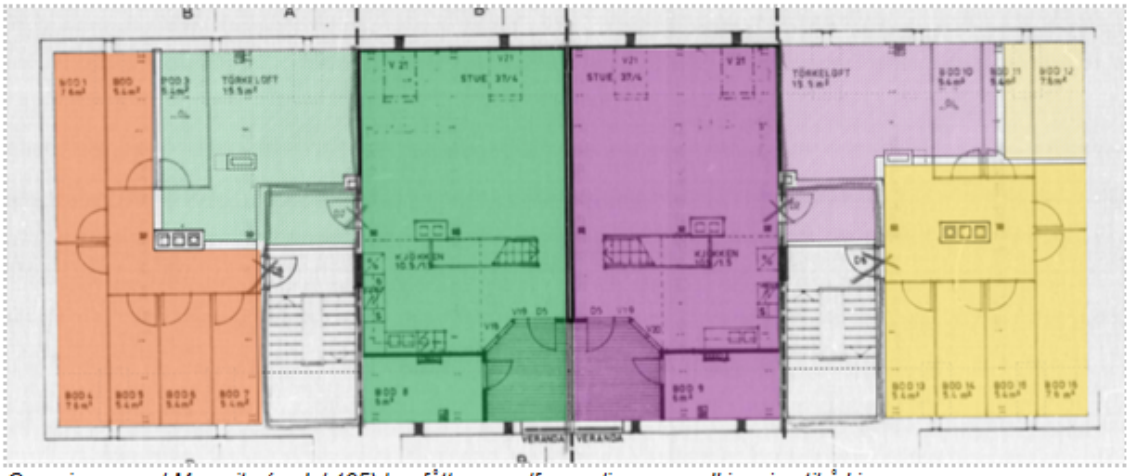
Forslag til vedtak

Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen, og hensiktsmessig fordeling av boder. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres «tørrbod» i tråd med tidligere vedtatte retningslinjer. Styret gis fullmakt til å stille tekniske krav til "tørrbodene". Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene. Samtykket gjelder disse søkerne og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år.

Vedlegg

1. Vedlegg1.png
2. Vedlegg2.png

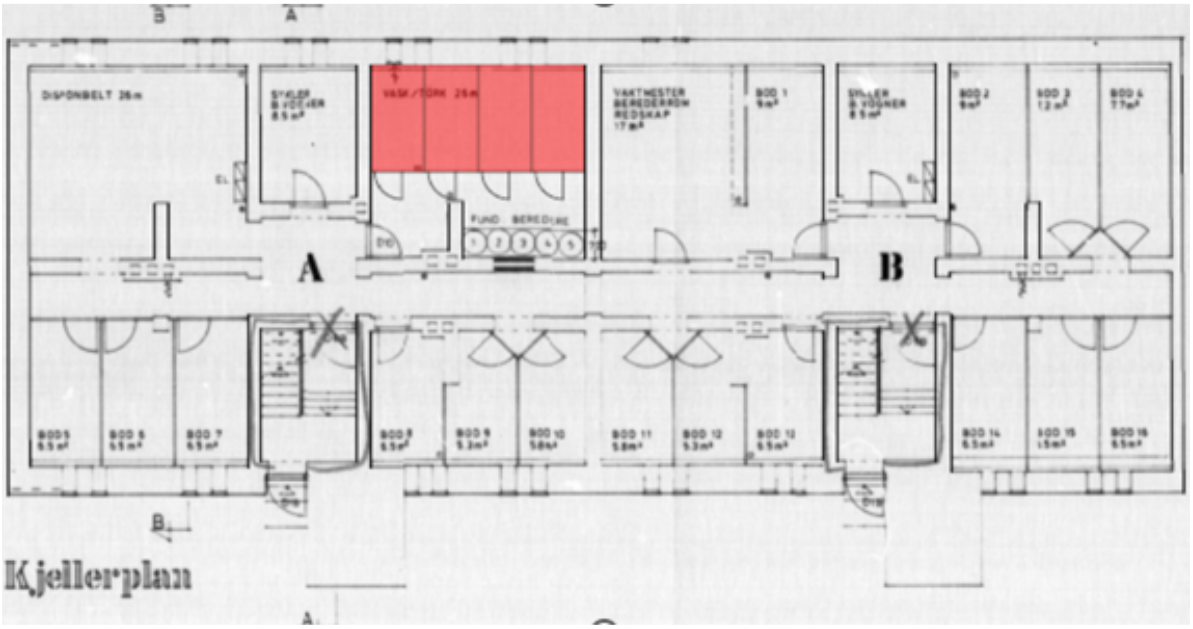
Vedlegg 1 til sak 6. Søknad om utvidelse av boareal på loft



Oransje er areal Moumita (andel 105) har fått generalforsamlingens godkjenning til å kjøpe.
Grønt er allerede utbygd loft hos Meliha og Kenneth (andel 104)
Lilla er allerede utbygd loft hos Line og Jøran (andel 113)
Gult er areal Elisabeth og Jonas (andel 112) har kjøpt og skal bygge ut.

Lysegrønt er arealet Meliha og Kenneth ønsker å kjøpe, cirka 25 kvm.
Lyslilla er arealet Line og Jøran ønsker å kjøpe, cirka 20 kvm.
Lysgult er arealet Elisabeth og Jonas ønsker å kjøpe, cirka 5 kvm.

Vedlegg 2 til sak 6. Søknad om utvidelse av boareal på loft



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.09.25
Selskapsnummer: 5105 **Selskapsnavn:** TØYENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Stein Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering

Generalforsamlingen vedtar å gi styret tillatelse til å bruke noe av vår egenandel til å gjennomføre dette prosjektet. Betingelser er at vi ikke må ta opp lån, at husleien ikke må økes, og at dette prosjektet ikke skal gå utover andre vedlikeholdsoppgaver.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

Generalforsamlingen vedtar å gi styret tillatelse til å bruke noe av vår egenandel til å gjennomføre dette forprosjektet. Betingelser er at vi ikke må ta opp lån, at husleien ikke må økes, og at dette prosjektet ikke skal gå utover andre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen neste år med konkrete forslag til oppgradering av området.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Søknad om utvidelse av boareal på loft

Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen, og hensiktsmessig fordeling av boder. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres «tørrbod» i tråd med tidligere vedtatte retningslinjer. Styret gis fullmakt til å stille tekniske krav til "tørrbodene". Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene. Samtykket gjelder disse søkerne og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TØYENHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 941797873
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. september kl. 09:00 til 28. september kl. 09:00 og møtet ble avholdt 25. september 2025, Bakgårdshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 89.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Stein Halvorsen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Linn Hoftun og Thomas Magnus Aarholter valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering

Styret har søkt og fått Bomiljøtilskudd fra Områdeløft Tøyen og Grønland til å pusse opp resten av bakgårdshuset vårt.

Vi får 450 000 kroner til dette. Summen utgjør litt under halvparten av estimert kostnad for å pusse opp kjøkken, bad og stue oppe, samt nødvendig drenering av huset.

Prosjektet må gjennomføres innen høsten 2026, ellers mister vi disse pengene.

Det er mange gode grunner til å benytte denne muligheten nå:

- Dette er siste gang det er mulig å søke Bomiljøtilskudd.
- ·Bakgårdshuset er det mest populære tilbudet i borettslaget, med festlokale og overnattingsmuligheter.
- ·Det bidrar sterkt til vårt gode bomiljø, og at folk blir boende her lenge.
- ·Beboere har i flere år etterlyst bad med dusj og et mer funksjonelt og hygienisk kjøkken.
- ·Huset trenger drenering, da det er påvist muggdannelse på noen vegger inne.
- ·Styret har det siste året jobbet med tegninger for oppgradering, og har sammen med driftsleder kapasitet til å gjennomføre dette prosjektet våren 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å gi styret tillatelse til å bruke noe av vår egenandel til å gjennomføre dette prosjektet. Betingelser er at vi ikke må ta opp lån, at husleien ikke må økes, og at dette prosjektet ikke skal gå utover andre vedlikeholdsoppgaver.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

Styret har fått Bomiljøtilskudd til å få profesjonelle til å lage en helhetlig plan for oppgradering av området lengst øst i bakgården. Dette gjelder hele området mellom Tøyengata 36 og 40.

Vi har fått tildelt 73 000 kroner til dette. Det utgjør litt under halvparten av estimert kostnad for prosjektering av området.

Forprosjektet må gjennomføres i løpet av høsten 2025, ellers mister vi tilskuddet.

Vi har i tillegg allerede søkt og fått 50 000 kroner til nye trær fra Oslotrær. Det er også mulig å få dekket deler av kostnadene til sykkelparkering.

Også i dette området har det over flere år kommet flere ønsker blant beboere. Spesielt har det kommet ønsker om en sikrere parkeringsplass for større sykler, og en hyggelig oppholdssone med benker og bord.

I tillegg trenger dette området bedre drenering, og ny beplantning, da noen av kirsebærtrærne er syke. Dette er store oppgaver og området er lite og trangt, og styret har til nå ikke sett seg i stand til å lage en god nok plan for området.

Nå har vi muligheten til å søke profesjonelle råd.

Selve oppgraderingen må vi bekoste selv, og den har ingen tidsfrist. Det er flere muligheter her: Landskapsarkitektene kan tegne en helhetlig plan som vi bestemmer oss for å gjennomføre på ett år, eller trinnvis over flere år, avhengig av økonomisk situasjon og styrets kapasitet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å gi styret tillatelse til å bruke noe av vår egenandel til å gjennomføre dette forprosjektet. Betingelser er at vi ikke må ta opp lån, at husleien ikke må økes, og at dette prosjektet ikke skal gå utover andre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen neste år med konkrete forslag til oppgradering av området.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Søknad om utvidelse av boareal på loft

Felles søknad fra

- Andel 104, Meliha Mesihovic og Kenneth Høgevold
- Andel 112, Elisabeth Øymo og Jonas Lippestad Johnsen
- Andel 113, Line Oma og Jøran Grønstad

Hva saken gjelder

Vi ber generalforsamlingen om tillatelse til å kjøpe det resterende fellesarealet, cirka 50 kvadratmeter, på loftet i 5. etasje i Jens Bjelkes gate 39 A og B.

Generalforsamlingen har allerede gitt andelseier Moumita Sen (andelsnr. 105) tillatelse til å kjøpe 46 kvadratmeter i Jens Bjelkes gate 39 A og andelseiere Elisabeth Øymo og Jonas Lippestad Johansen til å kjøpe 34 kvadratmeter av fellesarealene i Jens Bjelkes gate 39 B.

Vårt forslag innebærer at alt loftsareal i Jens Bjelkes gate 39 A og B benyttes til bolig i stedet for oppbevaring.

Se vedlagte tegning over allerede godkjent areal for utbygging og forslag til ny utbygging. (Vedlegg 1)

Grunnen til at forslaget kommer nå, er fordi allerede godkjent utbygging er i oppstartsfasen. Dette forslaget innvirker på byggingen. Derfor må dette avklares før bygging starter.

Reetablering av boder
Bodene er borettslagets fellesareal, og er ikke eid av den enkelte andel. Det er styret som disponerer bodene mellom de ulike andelene. Ifølge bodveilederen styret har utarbeidet skal alle andeler ha tilgang til minst to boder og en av dem skal være en tørrbod. Veilederen kan leses her: https://vibbo.no/toyenhagen/nyheter/2023-2-22-bodfordeling-i-toyenhagen-borettslag

Bodveilederen sier i tillegg at gangboder og boder med tørkeløsninger i kjeller også regnes som tørrboder.

I Jens Bjelkes gate 39B vil eksempelvis fire leiligheter ha loftsbod, mens fire andre leiligheter vil ha gangbod. Generalforsamlingen har altså allerede vedtatt at ikke alle leiligheter skal ha tilgang til loftsbod, og at andelene i oppgangen går fra å disponere 2,5 boder til 2 boder hver. Det vil med andre ord bli en rokkering av bodene uansett.

Vårt forslag innebærer at bodene på loft reetableres i kjelleren. Ved å flytte bodene til kjeller, har alle beboere fortsatt to boder, men plasseringen endres. Det er mye uutnytta fellesareal i kjelleren i Jens Bjelkes gate 39. Derfor er det mulig å bygge nye boder der slik at alle får lagringsplass i tråd med bodveilederen som styret har utarbeidet. (Vedlegg 2)

I Tøyengata 40 bygges det nå moderne tørrboder i kjelleren. Der viser målingene 50 prosent luftfuktighet, etter at en avfukter er satt inn. Det er langt under grensen på 70 prosent som Folkehelsetilsynet viser til for at vekstforhold for mugg skal være til stede. 70 prosent er også øvre grense for hva Anticimex anbefaler hvis man skal oppbevare tekstiler og tøy.

Med to avfuktere i kjelleren i Tøyengata 40, faller luftfuktigheten til 40 prosent. Det er like tørt, om ikke tørrere, enn loftet.

Samme løsning kan vi ha i Jens Bjelkes gate 39, der varmen fra berederne trolig vil gjøre kjelleren enda tørrere. De første målingene viser et lavere utgangspunkt for luftfuktighet enn i Tøyengata 40. Er tørrboder i kjelleren greit i Tøyengata 40, bør det være greit i andre bygg også.

Boliger for oppvekst / Begrunnelse for søknad

Vi som søker om utvidet areal, er tre barnefamilier som er blitt veldig glade i Tøyehagen og som har planer om å bo lenge i borettslaget. Etter hvert som barna blir større, øker behovet for mer plass. Vi er blant de få som har skolebarn i borettslaget. I sum har vi 7 barn: Adem og Emina, Robin og Frank, Luna, Vida og Ines.

Dessverre er det mange som flytter fra Tøyenhagen når barn nummer to kommer - for ikke å si tre barn - eller når barna når skolealder. Forklaringen er alltid den samme: det blir for liten plass.

Det er behov for flere store leiligheter i borettslaget og Oslo sentrum. Det ville vært et pluss om Tøyenhagen hadde noen boliger med fire soverom. Det vil heve verdien til borettslaget samlet sett, men også skape økt stabilitet og et bedre og mer variert bomiljø der folk i alle livssituasjoner og aldre kan bo.

En loftsutbygging gir en bedre utnyttelse av arealene i borettslaget. Loftet har potensial til å bli verdifullt boareal, mens bodfunksjonen kan opprettholdes på en hensiktsmessig måte i kjelleren.

Ser vi litt ut over vårt eget borettslag, er det en anbefaling fra Oslo kommune at råloft i sentrumsnære områder bygges ut. Det er en del av strategien for å møte befolkningsvekst og boligbehov.

Innskudd til borettslagets egenkapital

Prosjektet vil ikke belaste borettslagets økonomi. Kostnader vil dekkes av oss som søkere, inkludert alle kostnader ved å bygge moderne tørrboder i kjelleren.

Et salg av loftsareal vil gi borettslaget en inntekt på cirka en million kroner, en sum som kan være med å finansiere prosjekter eller gi en større buffer slik at borettslaget har litt mer å gå på før det er nødvendig å ta opp mer lån som vil påvirke fellesgjeld og fellesutgifter.

I tillegg vil større leiligheter ta en større del av fellesutgiftene slik at det blir litt mindre å betale for alle andre.

Alle beboerne i Jens Bjelkes gate 39 er informert om planene våre. Dersom forslaget blir godkjent, skal ingen måtte flytte innholdet i boden selv. Vi ordner flyttehjelp.

Vi forplikter oss til å følge alle tekniske og juridiske krav, og vil innhente nødvendige tillatelser fra kommunen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.
Det påpekes at Jonas og Jøran har erklært seg inhabile og har ikke deltatt i styrets behandling i denne saken.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

HUSORDENSREGLER

FOR

TØYENHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 1997
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2001
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 29. mai 2024

1. **Husorden:**
   Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. **Fellesrom:**
   Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

   Alle lofts- og kjellerrom skal være låste. Fellesrom, det vil si: loft, kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de også skal være frie for barnevogner, sparkesykler m.v som hindrer atkomst til og fra kjeller og loftsdører av hensyn til brannsikkerheten.

   Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

   Boden skal være merket med bod-ID og disponentens andelsnummer. Borettslaget er ansvarlig for å holde oversikt over disponenter.

   Oppbevaring av gassbeholdere eller eksposjonsfarlige materialer er ikke tillatt i bod på kjeller, gang eller loft.

   Det er ikke tillatt med elektriske apparater koblet til inne i bodene, hverken i kjeller, mellombod eller loft. Dette gjelder kjøleskap, varmeovner og alt annet utstyr som ikke er lyskilder.

3. **Husdyr:**
   Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig og til de kontaktpunkter som styret utpeker. Slik kontaktinformasjon er tilgjengelig via hjemmeside på internett, beboerhefte, oppslag i oppganger eller tilsvarende. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd og hærverk i gården.

6. Parkering:

Parkering på gårdsplassen er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk, scootere, mopeder samt motorsykler e.l parkeres på anvist plass i hjørnet mellom Tøyengata og Jens Bjelkes gate.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 20:00 og 07:00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20:00, men at det skal være ro og orden. Fredag og lørdag, samt ved varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, skal det være ro i bakgården fra kl. 23:00. Lørdag og søndag: Ro i bakgården frem til kl. 09:00. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21:00 på hverdager og klokken 18:00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:

Søppel
- iSekker og lignende avfallsekker må plasseres ut på gata og bestilt hentet så fort som mulig.

Støv
- Ved støvende arbeider må man tenke på at brannvarsleren kan gå av ved mye støv.
Støvhette for brannalarmen kan fås hos driftsleder
- Utkobling: Man kan i tilegg deaktivere brannalarmen i leiligheten i 30 minutter ved å holde inne den gule knappen.

Vannkraner
- Hvis man må skru av vannet i kjelleren for rørleggerarbeid, kontakt driftsleder

Parkering i bakgården
- Parkering inne i gården er henholdsvis for av- og pålessing. Hvis man må stå lengre, plasser bilen så den ikke står i veien for annen ferdsel og legg igjen et telefonnummer i vindusruten
- Det må kjøres svært pent inne i gården, da det er mange blindsoner og barn som leker. Håndverkere må instrueres i dette før de ankommer.

Støy
- Støyende arbeider bør varsles, for eksempel i et oppslag på Vibbo for naboene som blir Berørt.

Porter
- Håndverkere må informeres om å holde porter og oppgangsdører låst til alle tider.

9. Lys på fellesområder:

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Vedlikehold av takterrasser

Andelseiere som har takterrasser plikter å rengjøre disse minst to ganger i året. Der det er tre lemmer, må disse løftes opp og det må spyles / støvsuges for å fjerne løv og rusk som kan tette avløp. Andelseiere med balkong plikter å holde takrenne og nedløp åpen for løv og annet materialesom hindrer vann å renne som det skal.
Om dette ikke gjøres, kan beboer holdes ansvarlig for eventuelle lekkasjer nedover i byggmassene.

Annet: Grilling på balkong:

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

12. Brudd på husordensreglene:

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten i tråd med vedtektenes punkt 7.

TØYENHAGEN BORETTSLAG
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER
I TØYENHAGEN BORETTSLAG

§ 1 Reglenes formål

Formålet med nærværende regler er å fremme trivsel i borettslaget ved å imøtekomme den enkelte andelseiers ønske og behov og samtidig motvirke skade og ulempe for andre andelseiere og borettslaget.

Alle byggearbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på personer eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdselen eller for naboer.

§ 2 Anvendelsesområde

Reglene regulerer borettslagets andelseiers adgang til å foreta påbygging, ombygging og andre arbeider i tilknytning til boligene.

Alle arbeider av nevnte karakter skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, styrevedtak og vilkår i henhold til nærværnede regler.

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

§ 3 Ansvarsforhold

§ 3-1

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

§ 3-2

Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

§ 3-3

Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

§ 3-4

Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

§ 3-5

Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

§ 3-6

I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier

ved overtagelse av boligen.

§ 4 Mislighold

§ 4-1
Brudd på disse reglene, eller på bestemmelser som forutsettes fulgt etter disse regler, anses som brudd på leiekontrakt og husordens- regler, og kan således få følger for andelseierens leieforhold. Grove brudd på reglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

§ 4-2
Byggearbeider som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene gir borettslaget rett til å fjerne eller utbedre forhold som er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettsalget for andelseierens regning.

§ 5 Saksbehandling

§ 5-1
Søknad om å foreta ombygging eller andre arbeider med boligen skal sendes styret i borettslaget før byggearbeidet påbegynnes.

§ 5-2
Styret i borettslaget legger frem søknaden på den nærmest påfølgende ordinære generalforsamling, eller på ekstraordinær general- forsamling, til behandling og avgjørelse.

Søknaden må være styret i hende senest 2 - to - måneder før generalforsamlingen finner sted.

§ 5-3
Godkjennelse av søknaden krever minst 2/3 flertall på general- forsamlingen. Godkjennelse anses ikke å foreligge før andelseier
har fått skriftlig tillatelse fra styret i henhold til general- forsamlingsvedtak som ovenfor nevnt.

§ 5-4
Søknaden skal inneholde situasjonskart, byggebeskrivelse, dokumentasjon på foretatt varsling gjenboere (naboer), samt undertegnet egenerklæring på formular vedtatt av generalforsamlingen.

Dersom dokumenter som nevnt ikke er vedlagt søknaden skal borettslaget ikke behandle denne.

§ 5-5
Før byggearbeider påbegynnes må andelseier også ha innhentet nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene og eventuelle andre instanser i medhold av gjeldende lover og forskrifter. Søknad til slike instanser skal være godkjent og gitt påtegning av styret i borettslaget før de sendes. Eventuelle kostnader forbundet med slike søknader (behandlingsgebyr o.l.) skal bæres av andelseier.

§ 5-6
Før søknad om å foreta byggearbeider påbegynnes må andelseier ha varslet gjenboere (naboer).

Varsling skal foretas ved hjelp av utsendelse av varslingsskjema vedtatt av generalforsamlingen.

§ 5-7
Dersom borettslaget avslår søknaden skal grunnen til avslaget oppgis.

§ 6 Leieregulering
For andelseier som foretar ombygging eller andre byggearbeider vedrørende boligen skal husleien i tillegg belastes med fellesutgifter minus kapitalkostnader basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 7 Tilleggsinnskudd
Andelseier som gis tillatelse til å foreta ombygging eller andre byggearbeider skal betale et tilleggsinnskudd som tilsvarer markedspris, basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 8 Standardkrav og utførelse

§ 8-1
Alle bygningsmessige arbeider skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i smsvar med gjeldende lover og forskrifter samt innenfor de tillatelser og frister myndighetene og borettslaget har gitt.

§ 8-2
Alle materialer, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstille krav og spesifikasjoner i henhold til gjeldende byggeforskrifter og norsk standard på området.

§ 8-3
Dersom ikke annet er bestemt skal byggestart finne sted innen 1 - ett - år etter at styret har gitt tillatelse. Ferdigattest skal sendes styret innen 2 - to - år etter byggestart.

§ 9 Ikrafttreden
Disse regler gjøres gjeldende f.o.m. den 28. mai 1991.

TØYENHAGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede har styrets tillatelse til å holde inntil to husdyr og forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mine husdyr påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

   Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den ___ / ___ - 19___

.....
Andelseier

.....
Adresse

For eierseksjonssameiene Tøyengaten 36, Tøyengaten 38, Tøyengaten 40 og Jens Bjelkesgate 37 finnes egne vedtekter. Tøyenhagen Borettslags vedtekter følger her:

Vedtekter
for
Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09. august 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2014
Endret på ordinær generalforsamling 22. april 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren kan også ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

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

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

(7) Fysisk andelseier skal sørge for at styret i borettslaget er orientert om hvor han kan kontaktes så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som

berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmtvannsvarmere/- beredere og konstruksjoner eller materialer/ bygningsdetaljer i bygningsmasse som etter forskrift eller pålegg fra offentlig myndighet må endres/ skiftes. Dette kan for eksempel gjelde asbestholdige produkter i kanaler eller plater, eller brannhemmende tiltak. Borettslaget har i denne forbindelse ansvar for opprinnelige bygningsdetaljer som fulgte andelsleiligheten ved overdragelse fra borettslaget til andelseier. Borettslaget er dog ikke ansvarlig for vedlikeholdsplikt i forhold til områder nevnt under punkt 5.1, eller for endringer/ arbeider som er utført av tidligere eller nåværende eier av andel i borettslaget.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Andelshavere som gjennom uaktsomhet gjennom for dårlig vedlikehold eller bygningsmessige inngrep, skal kunne holdes ansvarlige for uhell eller skade som man påfører andre.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

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

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

(4) Kun andelseiere, eller personer som er medlem av brukerhusstanden og andelseiers ektefelle eller slektning i rett nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle kan velges til styret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

J.-No. 13 — 1 Tegning og 1 Situationsplan
87.

B/F 307 345 358 387
87.

422
87.

Bygningsanmeldelse

B/F 54/87.

til 1ste Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 40

Tøiengaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 390 □ Meter i. 1 Etager } tilsammen: 466
76 □ Meter i. . 1 do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Arbeiderbolig.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gaa'ens Bredde (§ 33) 13,80 meter.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 2,65 m.

Fundamentering (§ 26) Granitsten.

Grundbeskaffenhed Fast Forbund.

Isolation (§ 25) Asfaltpap.

Drainering Almindelige brændte Rør for drainingen. Hovedgaa
kloakrør af glaserede Rør. Rummen af den
cement. Vandlås. Rørenes Lød klæs tem pr 60

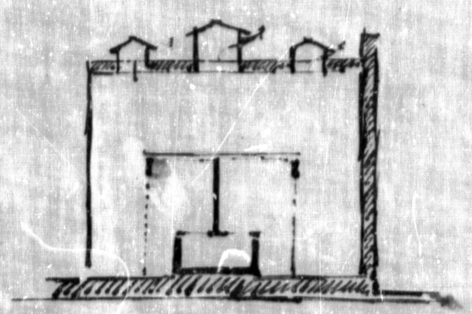
MEDFOTOGRAFERT 26 X

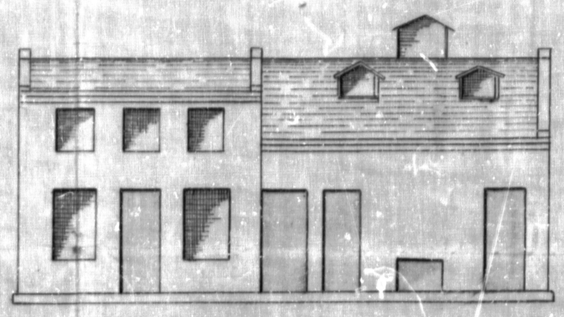
19:15/87

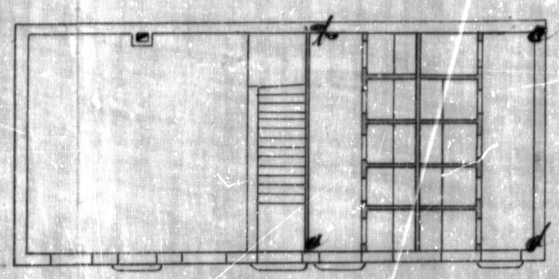
BC/K 54/87.

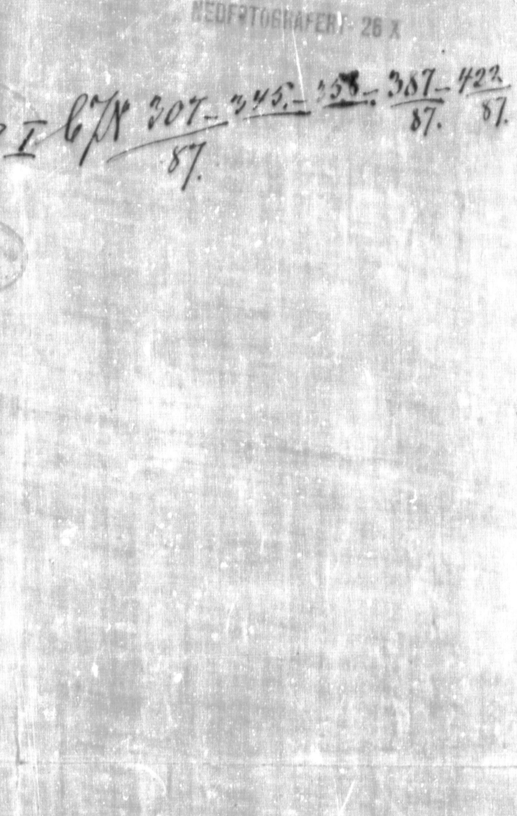
40 Tönsb.

a2 620-87 I C/K 207-345-358-387/87.-422/87.

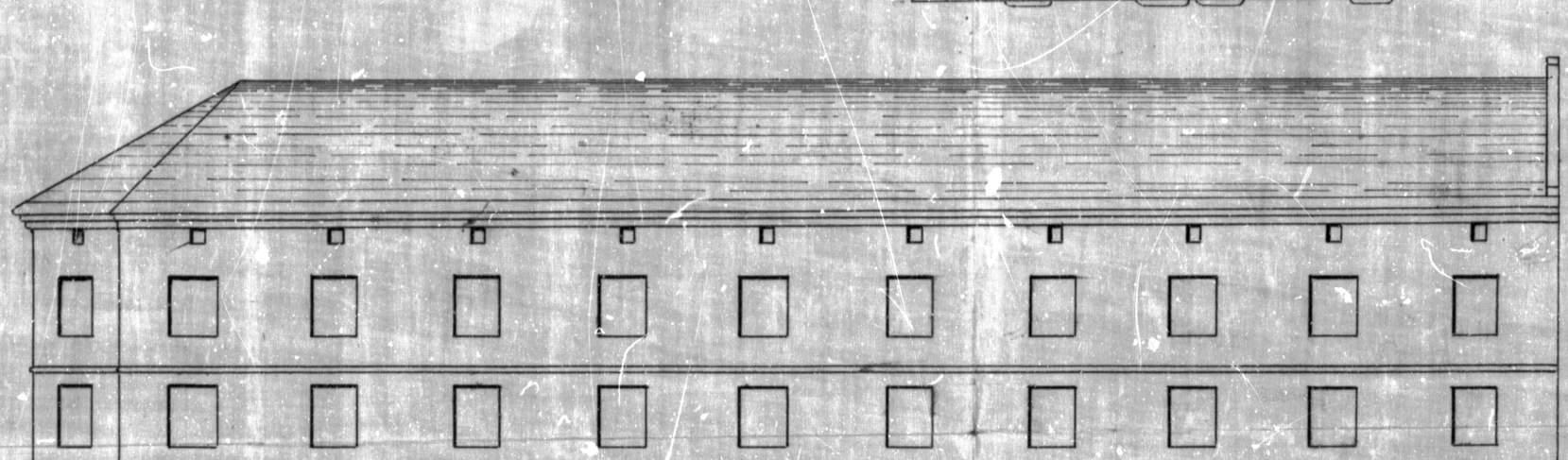




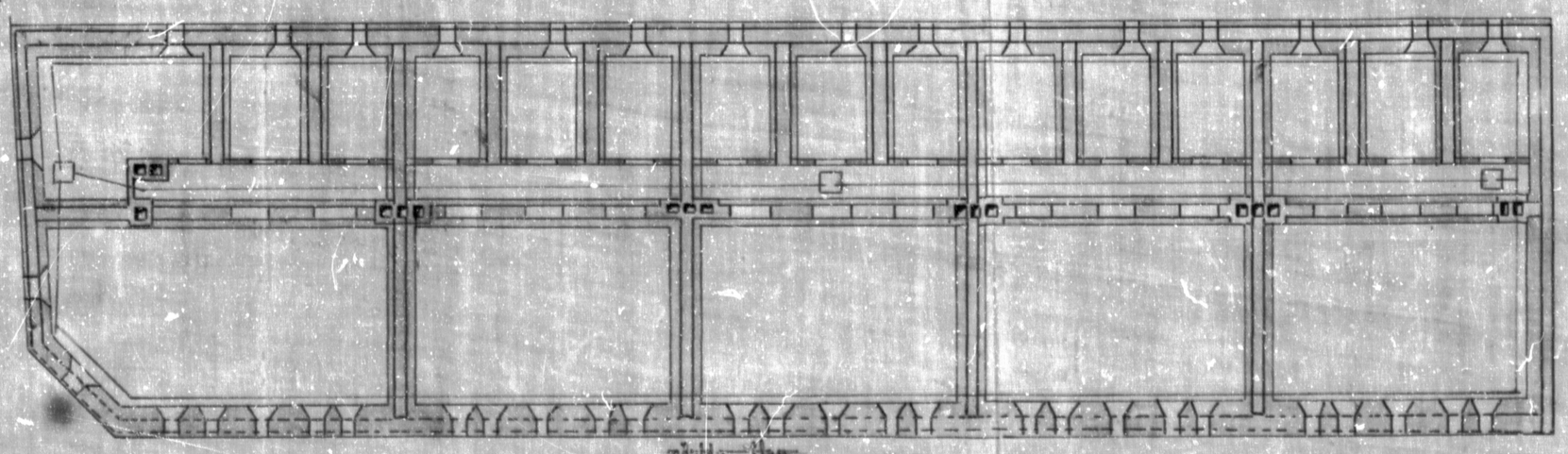




Snitt fra a-b



Vanlig 4de og 4de Etasje Plan



Kjeller-Plan

A N M E L D E L S E .

Tegning.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No. 1126/37 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 40 Tøyengaten.

Innlevert 24. juni 1937. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 25-6-1937.

E. Strandmyr

GM/VW.

Ad: 40 Tøiengaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum.

Privetet på gårdsplassen anbefales revet. Grunnen må desinfiseres.

Oslo helseråd den 7. juli 1937.

Efter bemyndigelse

N. Hamm-Myhr

Bygn. chefen
mottatt 7-JUL 1937

J.d. Bi innstilling

Oslo 8/7-37

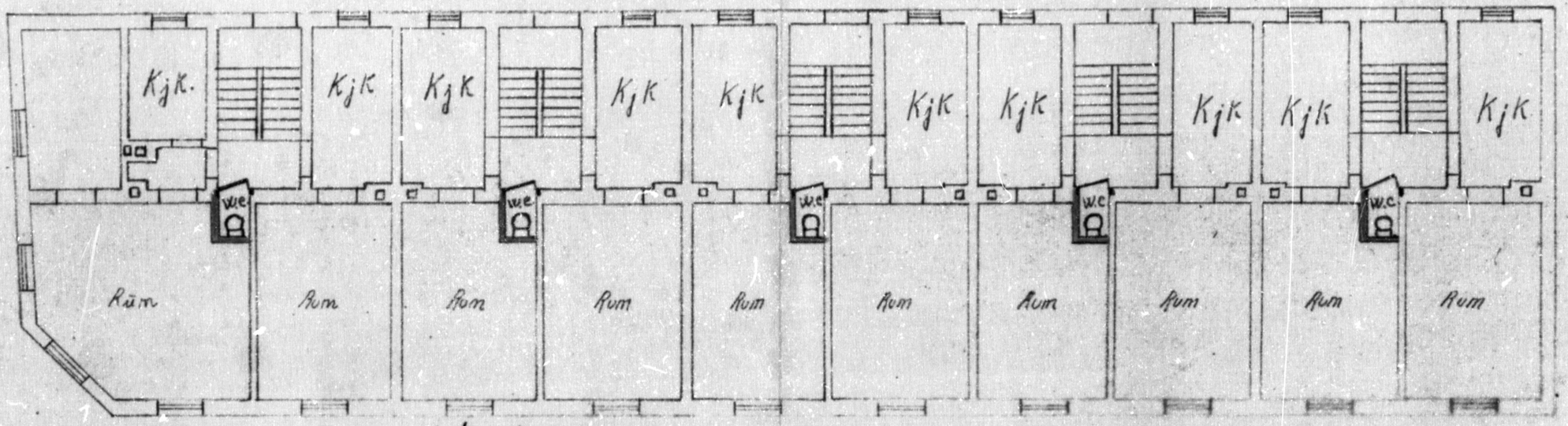
A. Lillland

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

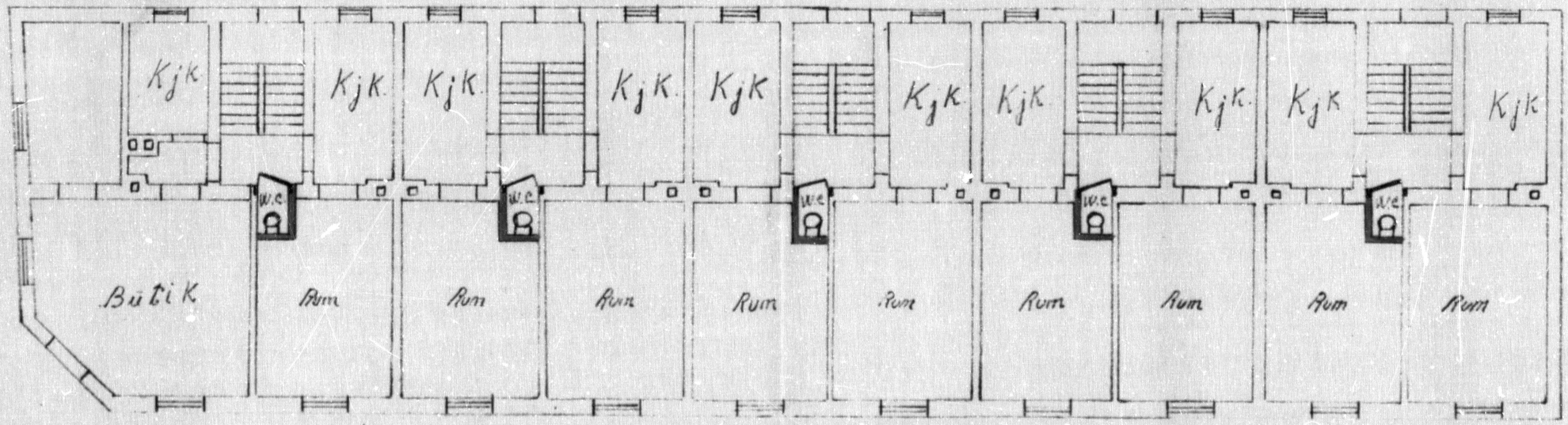
Matr. nr. 40 - Tøiengaten

Innredning for vannklosetter.
M 22 L 1:100.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1126/37
OSLO



Plan av 2, 3 og 4de etg.



Plan av 1ste etg.

Jens Bjelkes gate

Oslo den 22/6-37.
Gunnar Eriksen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Sammensláing av leiligh., innredn. bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tøyengata 40		85/293

Byggherre

Oslo Byfornyelse AS
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Rolv Thorstensen
Carl Grondals vei 16

0871 OSLO 8

THE/tfn

Dato 7.okt.1987

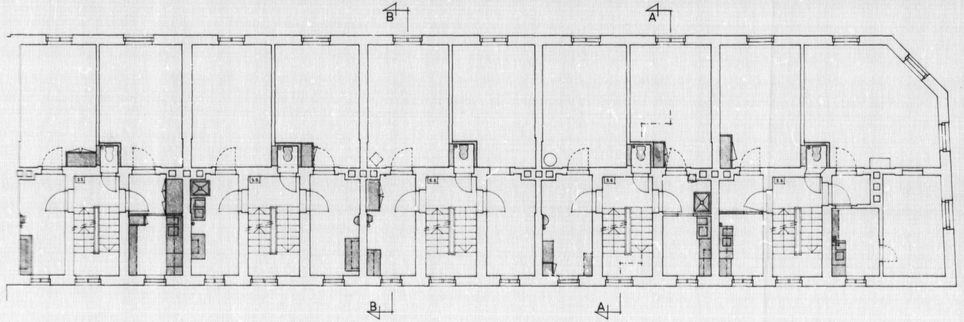
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

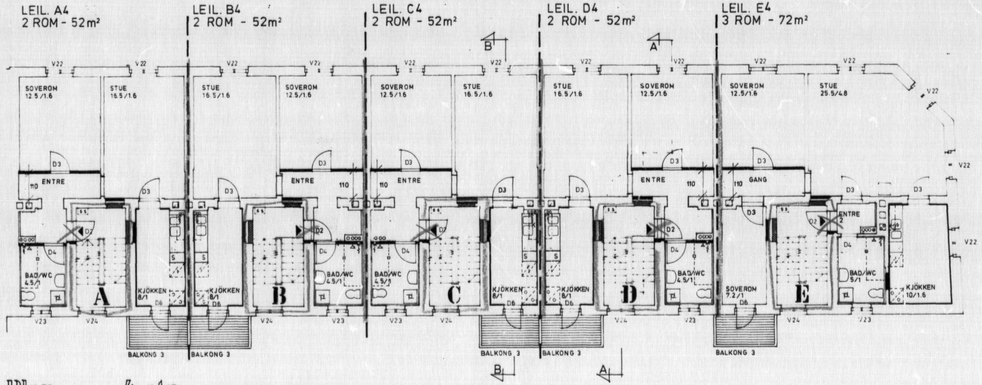
Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16 ANDVORD



Plan 4. etg.



Plan 4. etg.
NY PLAN

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking
- Riving av fast inventar
- Demontering av inventar som skal brukes omigjen

NY PLAN

- Nye vegger - gipskledde, av 4 pinner, 73 mm stenderverk med mineralull
- Nye vegger - gipskledde, av 4 pinner, 98 mm stenderverk med mineralull
- Nye vegger - gipskledde, av 4 pinner, 2 x 73 mm stenderverk med mineralull
- Platekledning på vegg
- Sikkert gipskledning med mineralull
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skrift/arbeider
- Nye ventilasjonskanaler
- Nye ventilasjonsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Gjenmurt åpning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Garderobeskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning
- Gammelt dørblad innsettes i eksist. karm

MOTTATT 12 FEB. 1987

DATO	KORR.	SIGN.
22.9.86	KORR B: VENTILASJONSTRASE MM DØR D2 I B OG D KJØKKEN	BH

UTBEDRING AV TØYENHAGEN NORD

TØYENGATA 40

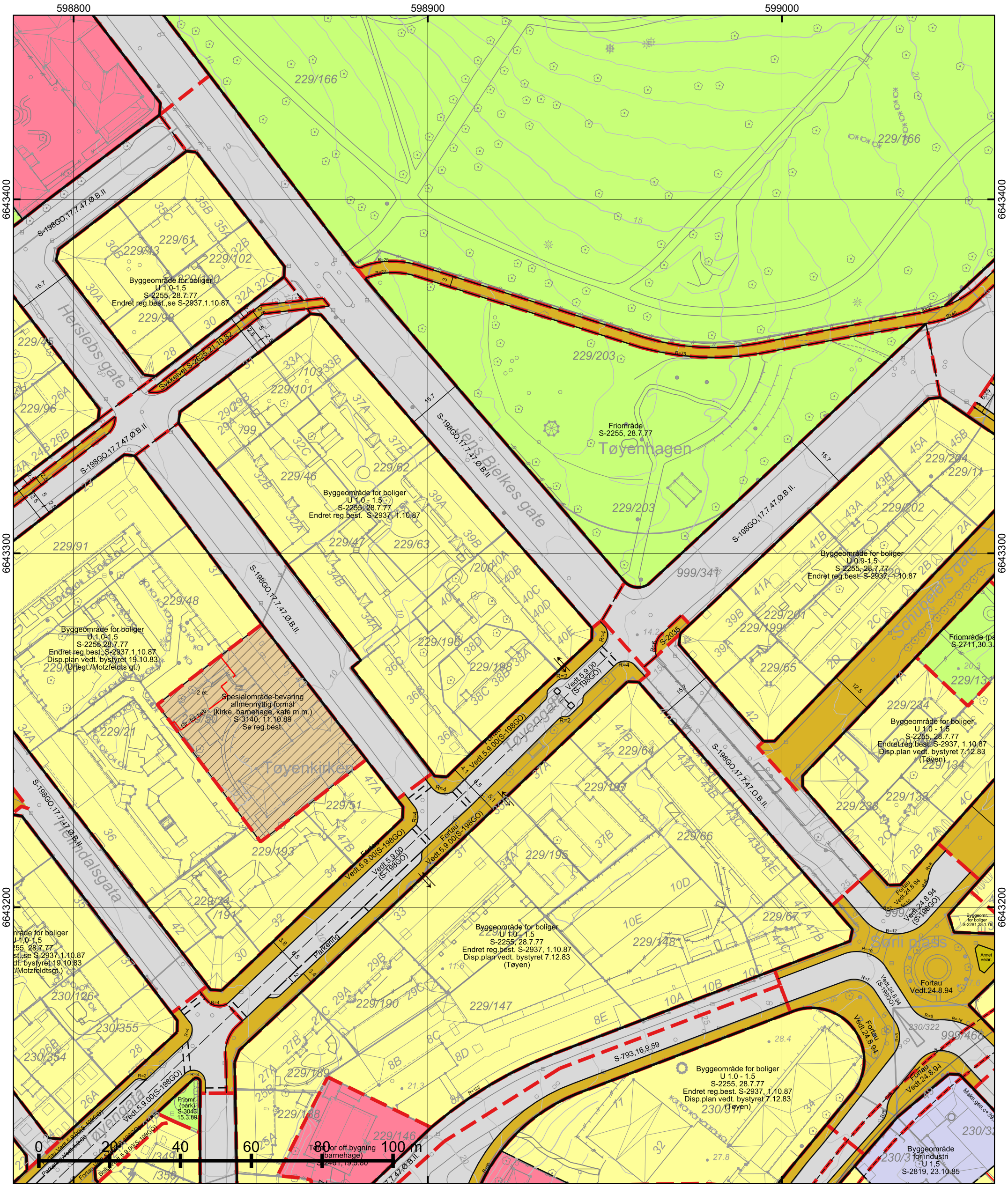
PLAN 4. ETG. 1:100

DATO: 11.3.85

NR: 161 14 C IB

ARKITEKTER MNAL TEISEN KJELSTAD HORN

MALMØGATA 3 0566 OSLO 5 TLF. 02 354306



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160013/ 86535889

Adresse: Tøyengata 40

Gnr/Bnr: 229/200

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

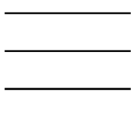


40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang



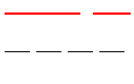
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

RbBevaringGrense



311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

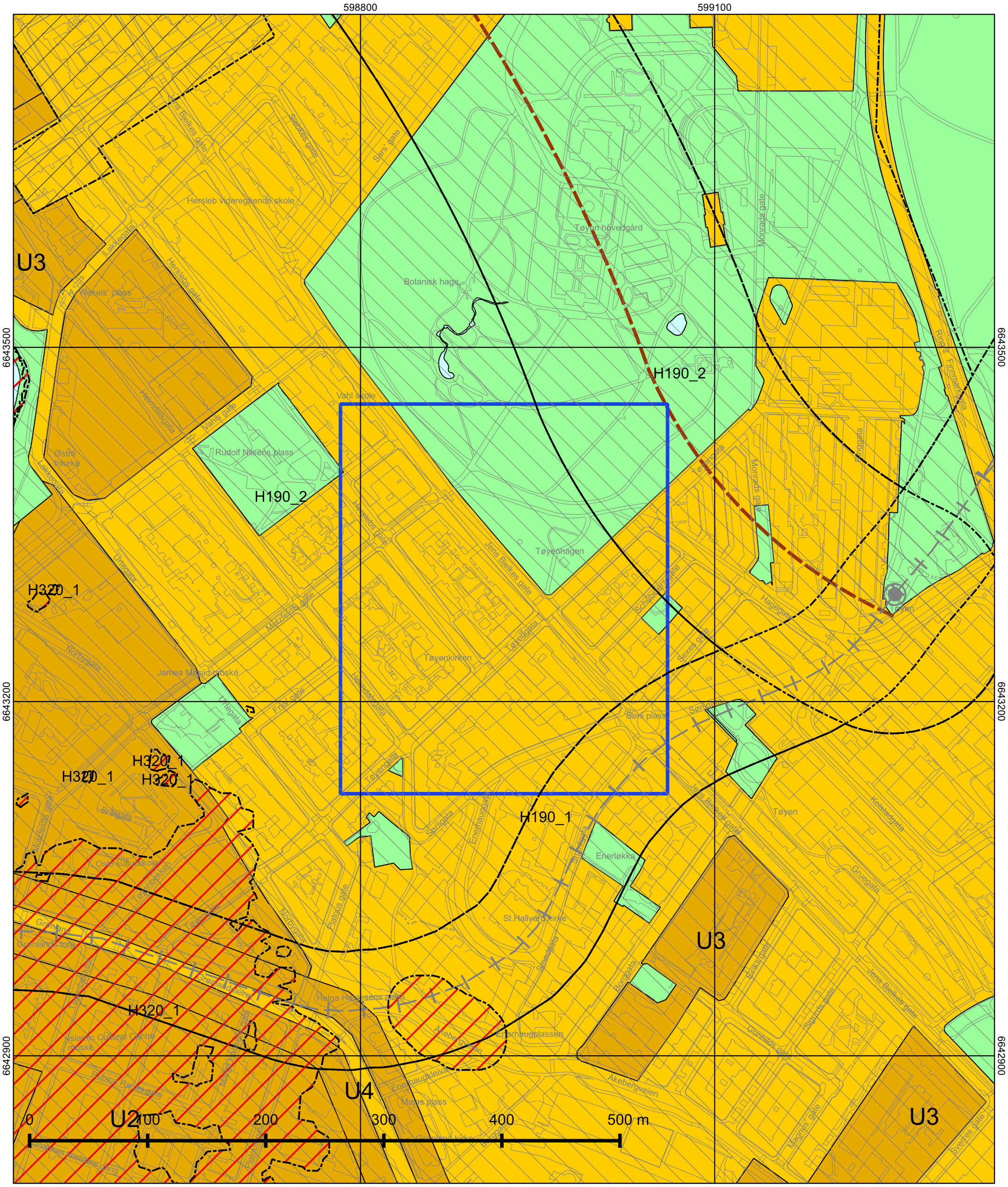
Plangrense (gammel lov)



Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160013/86535889
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535889
Deres ref: 41799/ ANETBORV

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 200.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 200.

GNR. 229 BNR. 200

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1887.

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

895 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

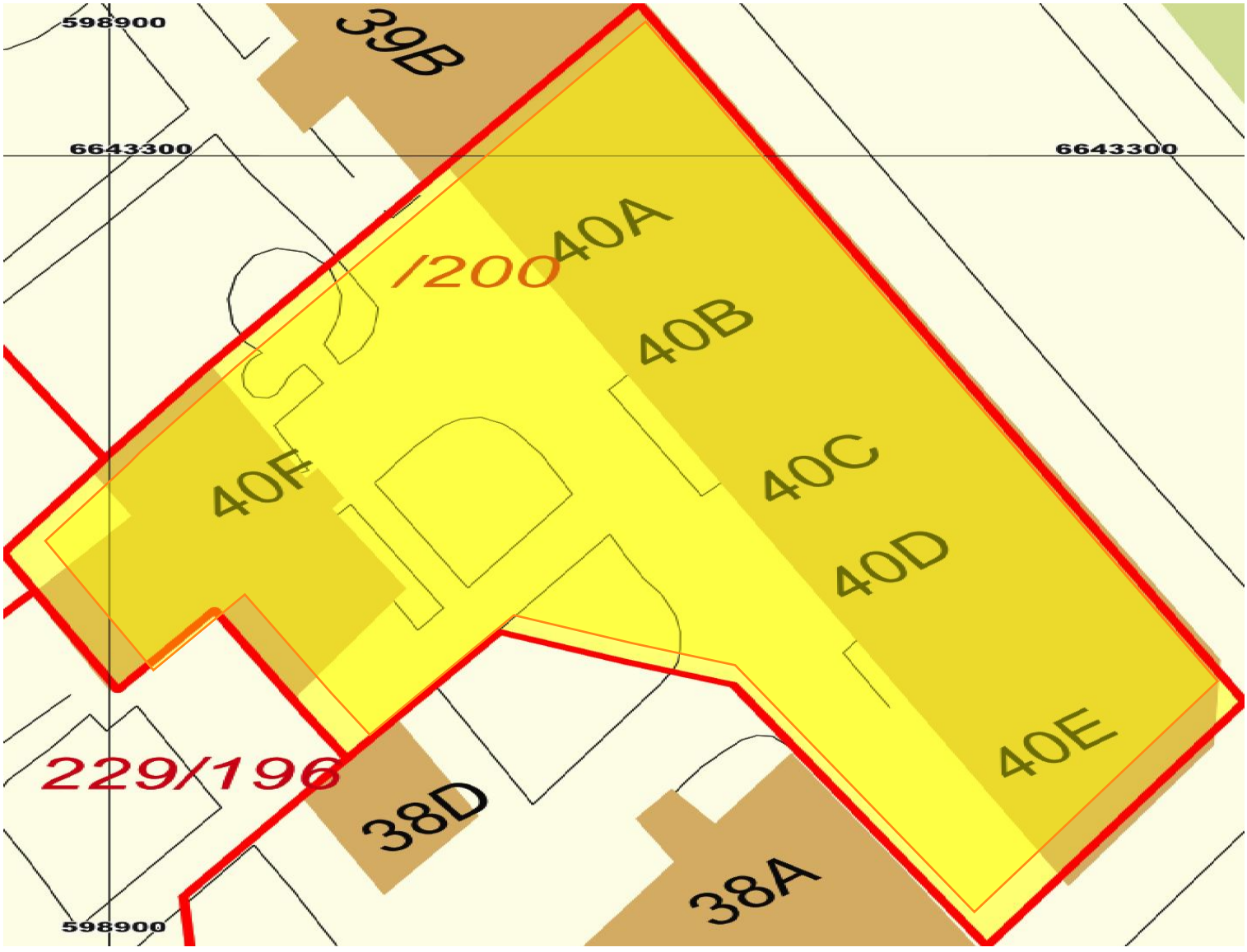
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

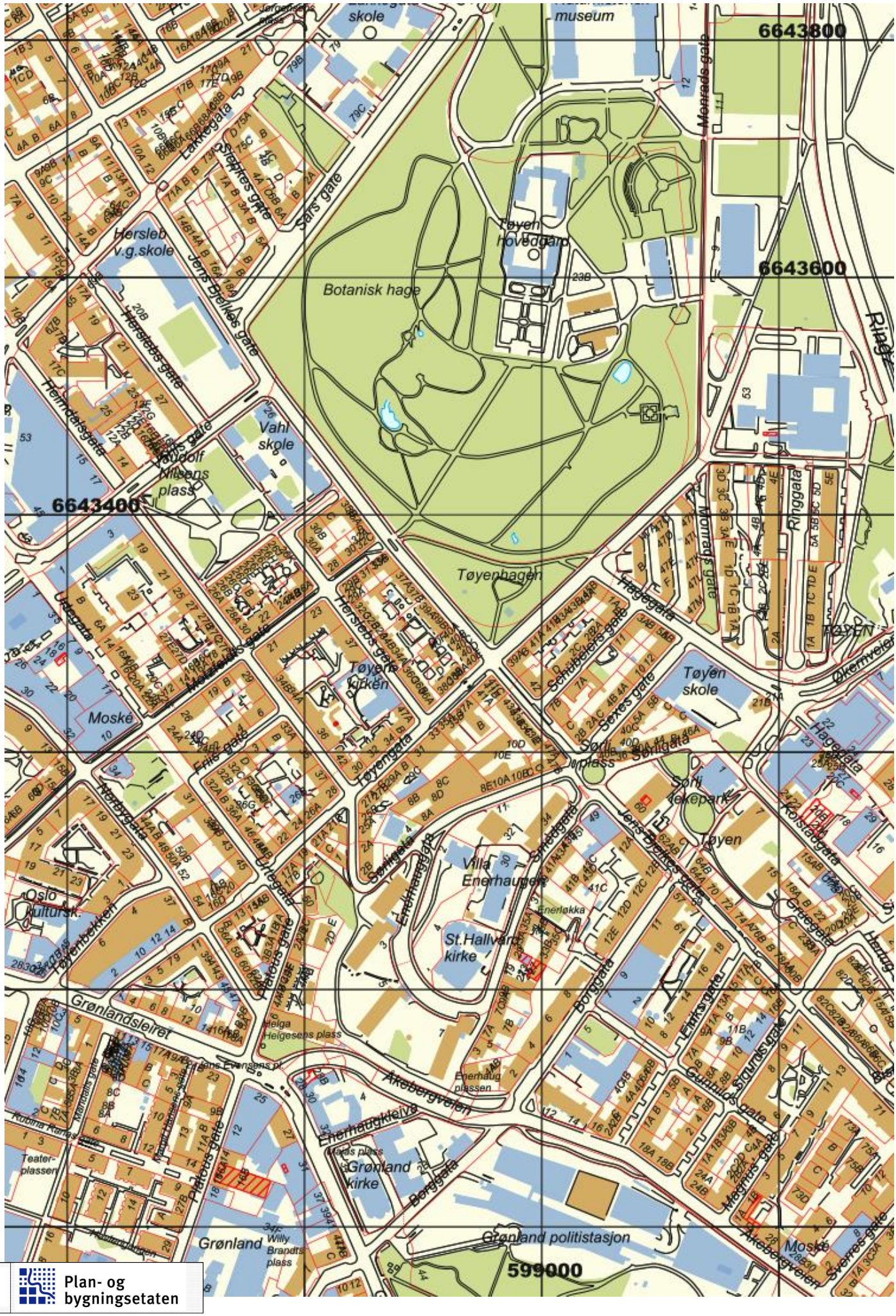
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


skole
museum
6643800
Meyers gate
Lakkegata
Stephans gate
Sars gate
Hersleb v.g.skole
Jens Bjelkes gate
Botanisk hage
Tøyen hovedgard
6643600
Ringgata
Hersleb gate
Heimdalsgata
Vahl skole
Rudolf Nilsens plass
6643400
Tøyenhagen
Hagegata
Tøyen skole
Tøyen kirken
Moskè
Fritz gate
Tøyengata
Sørli lekepark
Tøyen
Villa Enerhaugen
Enerløkka
St.Hallvard kirke
Oslo kulturskole
Tøyenbekken
Grønlandsleiret
Helga Helgesens plass
Enerhaugen
Enerhaugplassen
Akebergveien
Grønland kirke
Grønland politistasjon
599000
Grønland
Willy Brandts plass
Teaterplassen
Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.