



aktiv.

Tøyengata 36A, 0578 OSLO

**Nydelig, klassisk 3-roms
hjørneleilighet beliggende vegg i
vegg med Botanisk hage**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 226 992,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 8 228 382,-
Felleskostn.: Kr 6 274,-
Selger: Anniken Inez Albretsen
Nour Al-Mele

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 84/92 kvm
Tomtstr.: 665 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 196
Snr. 1
Andelsnr.: 41
Oppdragsnr.: 1002260056

Velkommen til
Tøyengata 36A

Flommende lys, store, luftige rom og en harmonisk fargepalett. Blir du ikke forelsket i dette hjemmet så vet ikke jeg ...

I det du beveger seg inn i den flotte hjørnestuen får du litt hjertebank av denne leiligheten. Om det er de generøse vinduene på rekke og rad, den fantastiske takhøyden, eller den vakre takrosetten får være usagt. På sommeren er det deilig å åpne opp de franske balkongdørene og sole seg i sin egen stue. Her kan du også se Barcode i det fjerne. På kjølige dager vil du nok helst krype opp i sofaen og nyte varmen fra den flotte peisen.

- Nye vinduer (2025)
- God takhøyde, originale tregulv og rosett i tak
- Stort spisekjøkken og lekkert bad (2024)
- Fleksibel planløsning med mulighet for ekstra soverom
- Tøyenhagen brl. er svært veldrevet, med et unikt fellesskap.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen63
Tilstandsrapport79
Egenerklæring 101
Nabolagsprofil..... 107
Forbrukerinformasjon 202
Budskjema 203



Nå kan du sikre deg en leilighet i et av
Tøyens mest populære borettslag.

Dagens planløsning

Tøyengata 36 A



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Allerede på vei inn i til boligen skjønner man at dette er et borettslag litt utenom det vanlige. Beliggende vegg i vegg med Botanisk hage, er de naturskjønne inntrykkene på vei til og fra boligen ikke til å unngå.

Leiligheten vi nå skal selge ligger i øverste del av bakgården, og på hjørnet i byggets 3.etasje.





Velkommen inn!

Inngangspartiet er lyst og inviterende med praktiske fliser på deler av gulvet. I resten av leiligheten er de fine originale tregulvene bevart.

En stor speil-skyvedørsgarderober tilfredsstiller behovet for oppbevaring.



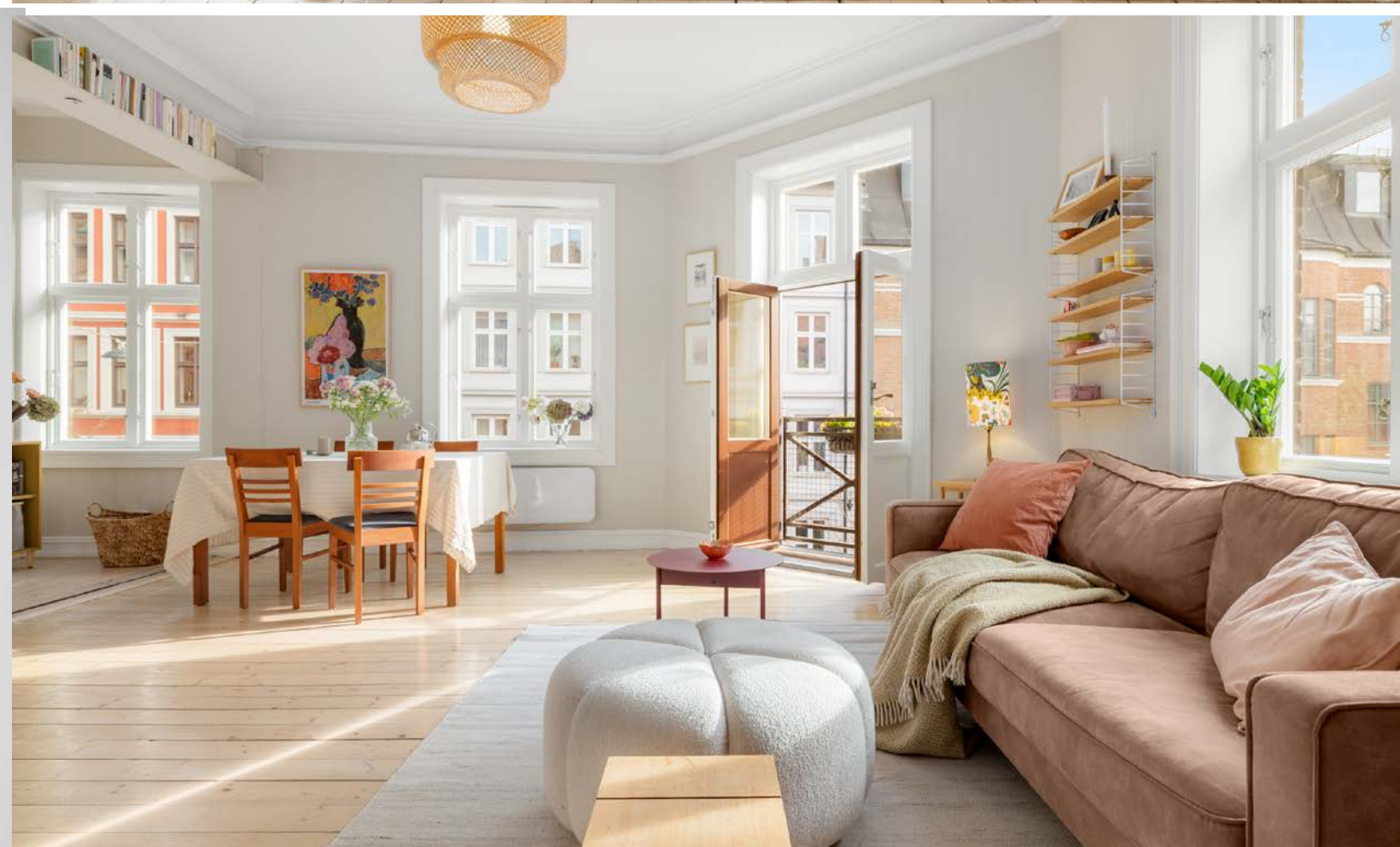
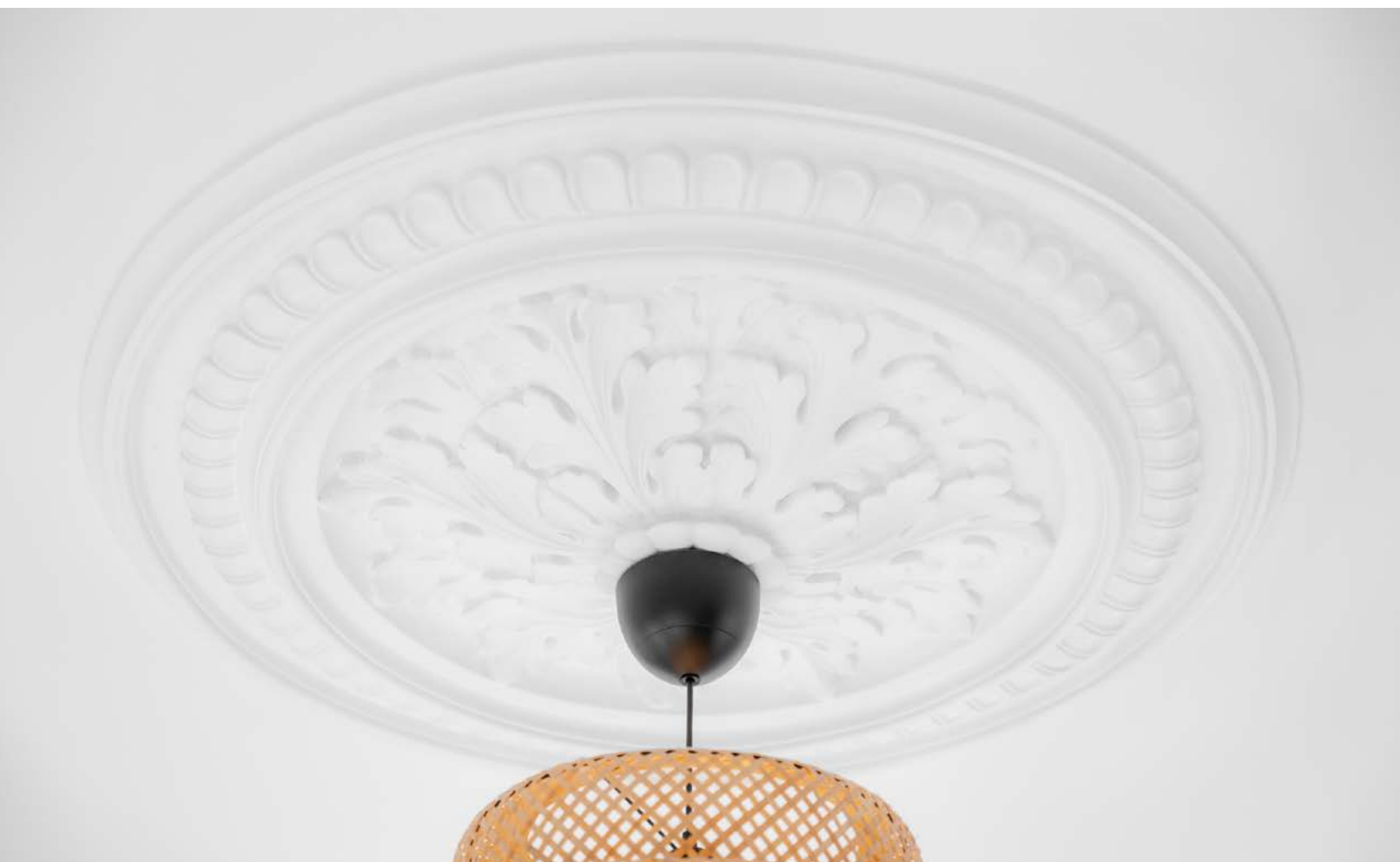


Har du ikke sett lyset før ser du det definitivt i det du beveger deg inn i det store og flotte stuerommet.

Den store gulvflaten gir deg flere ulike møbleringsmuligheter. Alle vinduer ble skiftet i regi av borettslaget i 2025.

Takrosetten er et vakkert smykke i stuen.

Flere plassbygde hyller gir ekstra oppbevaringsplass. De har også en dekorativ effekt i rommet.

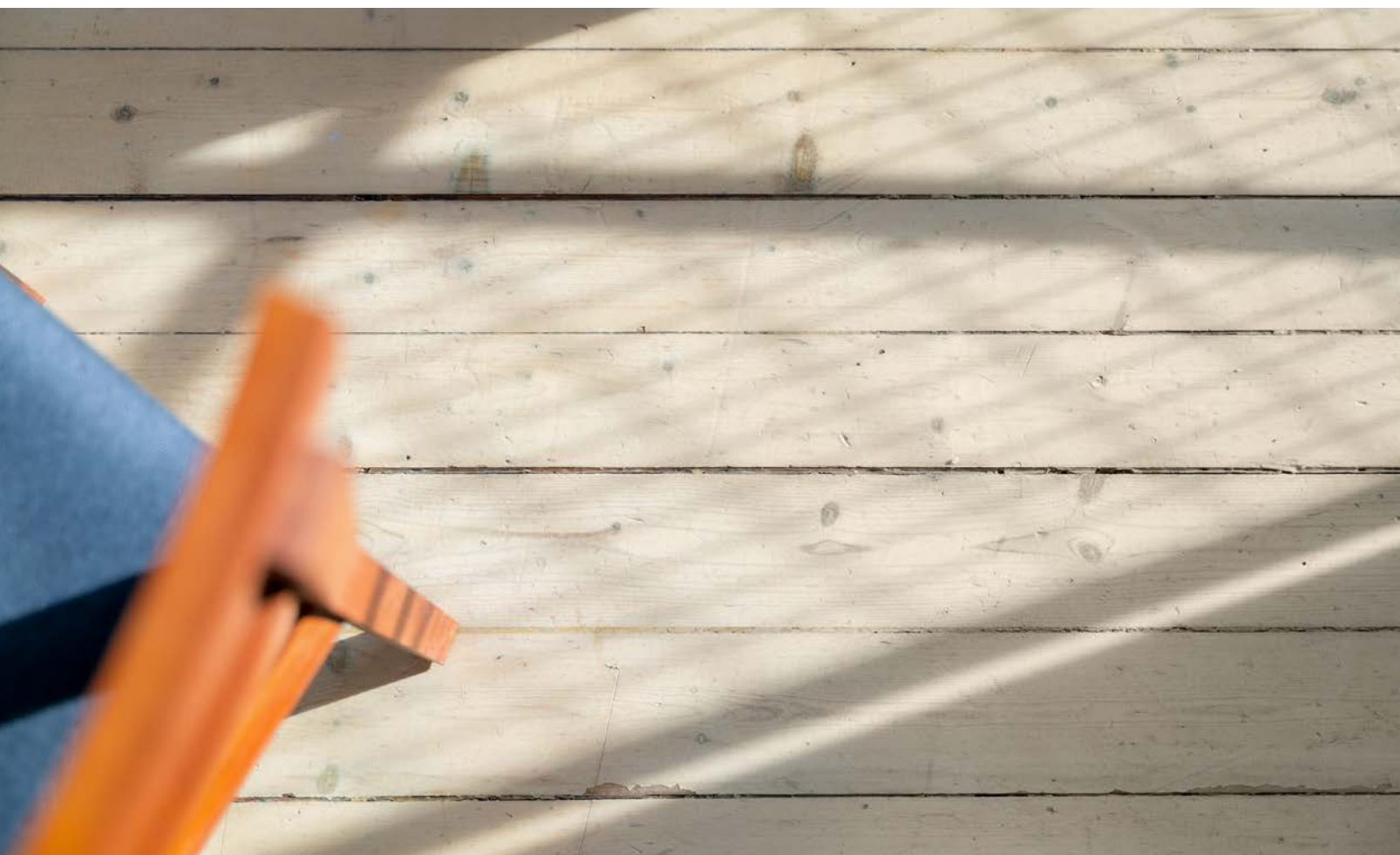


"Vi har satt veldig pris på bo i et rolig borettslag, men med nærhet til alt!".

Den gode takhøyden (3,05m) og de store rommene gjør at leiligheten oppleves svært åpen og luftig.

Dette er et hjem man kan bo veldig romslig som et par og veldig godt som en familie!

I de sjarmerende, originale tregulvene kan man se historie og levde liv.





Den lekre peisovnen sørger for rikelig med varme og kos! Det ble utført piperehabilitering i regi av borettslaget med innvendig stålrør i 2005, og feiling i 2021.

Strømutgifter har vært ca kr. 500,- sommertid og kr. 1.500,- på vinterstid iflg. selger.





I denne leiligheten kan du lage et ekstra soverom i den ene delen av stuen, eller på det store kjøkkenet. Se

Alternativ planløsning - 1

Tøyengata 36 A
Forslag til alternativ løsning.
Merk at endring av planløsning kan kreve godkjenning av styret/plan og bygningsetaten.



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alternativ planløsning - 2

Tøyengata 36 A
Forslag til alternativ løsning.
Merk at endring av planløsning kan kreve godkjenning av styret/plan og bygningsetaten.



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Her er det god plass til et stort
spisebord og mange middagsgjester!

"Vi trodde at vi skulle savne å ikke ha en balkong, men den franske balkongen har gjort samme nytte for oss. Her kan vi slå opp begge dørene og sole oss i vår egen stue".

Det er også en fin utsikt mot Barcode i det fjerne.





Det store spisekjøkkenet ligger vis à vis stuerommet.



Det er rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/frys følger leiligheten.

Kjøkkeninnredningen fra HTH er malt i den harmoniske mintfargen Exhale fra Jotun. Kjøkkenhåndtak i brunt lær.

Det ble byttet benkeplate, vask og armatur på kjøkken i 2024.





På kjøkkenet er det en vakker rundovn.
Denne er ikke koblet til pipeløp, men
er mer et dekorativt element i rommet.



Rundt kjøkkenøya kan hele familien samles til en hyggelig søndagsfrukost!



Leilighetens lekre og påkostede
baderom vil nok begeistre deg.
Rommet ble renover i 2024.



Gjennomtenkte materialvalg av høy standard og vakre detaljer. Man har også prioritert en sjenerøs dusjnisse.

Her får du virkelig spafølelse på eget bad!

Den forlengede benkeplaten rammer inn vaskemaskinen og fungerer også godt som et stellebord.





På hovedsoverommet er det god plass til å sette dobbeltsengen på langs eller på tvers.



Det er montert flere garderober langs veggen.





Soverom 2 - Dette er i dag innredet og som et barnerom. Overflatene er malt i den harmoniske fargen Soft skin.

Det er god plass til en dobbeltseng eller køyeseng.





Rikelig med oppbevaringplass i
garderobeskap.



Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på hjørnet i 3.etg.



Tøyenhagen er et borettslag med mange gode historier og høy trivselsfaktor. Det populære og sjarmerende Gråbeinskvarialet ligger vegg i vegg med idylliske Botanisk hage.

Styret i borettslaget er dyktige og profesjonelle! Det er egen vaktmester i full stilling, som bor i borettslaget, passer på at alt er på stell og at alle har det bra.



Her kan du nyte varme sommerdager i hagen med gjester og trivelige naboer!

Bakgårdshuset har festrom, kjøkken og toalett i første etasje. I andre etasje er det soverom med mange sengeplasser. Fint å ha når familie eller venner kommer på overnattingstur til Oslo.

Det er satt opp en hagestue på cirka 20 kvadrat, stor nok til å ha et fint lite selskap under tak. I tillegg er det bygget utekjøkken med vask, integrert grill og masse benkeplass slik at det blir lettere å lage mat utendørs.





Nyeste tilskudd til bakgården er den felles pizzaovnen.

Borettslaget er sosialt og inkluderende med mange hyggelige tilbud til beboerne. Her et bilde fra 17.mai-feiringen.

Film i bakgården - hver høst.









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Intervju med selger

Hva har vært deres strømforbruk?

Rundt 500 kr i sommermånedene og ca. 1500 kr om vinteren.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Beboerparkering. Det pleier å være enkelt å finne plass rett utenfor.

Når kjøpte dere eiendommen?

I 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi var egentlig ikke på boligjakt. Vi gikk forbi den vakre bakgården på en søndagstur, så at det var visning, og stakk innom av nysgjerrighet – vi ble helt tatt av de store, lyse rommene. Det var en sånn umiddelbar følelse av «her kunne vi bodd». Budrunden kom litt brått på, men vi kastet oss rundt. At vi i tillegg flyttet til det hyggeligste, mest veldrevne borettslaget vi kunne tenke oss - var en veldig positiv overraskelse!

Hvorfor skal dere flytte?

Familien har blitt større, og vi trenger mer plass.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Lyset. Takhøyden og de store rommene, de vakre detaljene. Og bakgården – middager, små feiringer, spontane kvelder med venner. Det er et sted som

har vært en forlengelse av leiligheten, og det kommer vi til å savne. Og så må vi nevne driftsleder, styret og naboene – omtanken og engasjementet. Her har vi og barna fått mange venner som blir med på flyttelasset.

Hva har dere likt best med området?

Botanisk hage og Ola Narr- som har vært vår faste turplass i alle årstider. Nærheten til alt – de mest sentrale delene av byen, samtidig som det er rolig. Nærheten til parker, kafeer, restauranter og Tøyenbadet.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei, egentlig ikke.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vår og høst er kanskje de fineste i området, og særlig Botanisk hage. Om sommeren åpner vi dørene og soler oss i stua, griller i bakgården med venner og tar en sykkeltur til Bjørvika for et kveldsbad. Om vinteren har vi hatt våre tradisjoner: aking på Ola Narr, julemarked i Botanisk hage og julegrantenning i bakgården.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys – Åpen - Varm

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

665 kvm

Tomtebeskrivelse

Beboerne i borettslaget disponerer en av byens absolutt flotteste bakgårder. Dette er et sosialt møtested for naboer på lange sommerkvelder, eller en grillmiddag med gode venner. Bakgården er skjermet og avstengt på innsiden av kvartalet, noe som gjør den ekstra lun og trivelig.

Felles sykkelrom, barnevognskur, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

"Vi er blitt utrolig glade i Tøyen og Grønland. Det er en helt egen "vibe" her med ekstremt mange spennende steder og hyggelige mennesker. Det er som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata) "Når du kommer til Grønland, det er da du merker at du lever!" Vi har satt stor pris på nærheten til byen og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så rolig til " - Sitat beboer på Grønland.

Grønland sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder! Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye like nedi gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med Anton. Plantene kjøper du på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. "Gamle Munch" og nyere restauranter som Pillefyken og Håndbakt er også verdt et besøk. Det er en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass. Nyoppussede Tøyenbadet er også nettopp åpnet.

Like i nærheten finner du Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de

nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bodratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdører med isolerglass fra 2025, karm og ramme i tre.

Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fransk balkong i stue, orientert mot øst.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Peis med innsats i stue.

Merknad: Det ble registrert en eldre vedovn på kjøkkenet. Ovn er ikke tilkoblet og benyttes som pynt. Det er ukjent for undertegnede om eventuell pipe bak ovnen er i bruk eller ikke.

TG2

Dører

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet.

Normal tid før utskifting av tredører og

aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Værslitt fransk balkong.

Konsekvens/tiltak: Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater

Gulvflater med bruksslitasje, enkelte sår og med knirk. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak: Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til venstre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak: Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak: Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring.

3. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men med bruksslitasje, svelling og enkelte sår. Deksel til belysningen under ventilatoren mangler. Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk

lekkasjestopper. På bakgrunn av observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.

3. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det ble registrert åpninger mellom vannfordelerskapet og veggene på badet. Det mangler dekklokk for siklemikk. Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene) på kjøkkenet. Det er en større åpning i veggene under oppvaskkummen på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Dekklokk for siklemikk mangler, og innkjøp bør derfor påregnes. Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør
Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i er oppbrukt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres

oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Sofienberg Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoverert i august 2024. Det ble benyttet autorisert prosjektleder, rørlegger, elektriker og øvrige håndverkere fra Byggmesterfirma Sofienberg bygg AS, Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og Sofienberg Rør AS. Det ble lagt nytt membran, rør-i-rør system, nytt elektrisk anlegg med varmekabler, flislegging, samt nytt sanitetsutstyr (spyletoalett) og baderomsinnredning. Det foreligger samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon fra alt arbeid. Tetthetsgaranti gjelder frem til 27.08.2036, samt ordinær garanti iht. håndverkerloven § 22. Entreprenør er nylig kontaktet for å utbedre enkelte punkter som takstmannen påpekte i sin takstrapport.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det er lagt nytt tettesjikt med heldekkende membran på vegger og gulv. Sluket er skiftet i forbindelse med renoveringen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja
Bygården ble oppført på slutten av 1800-tallet. Gulvet er originalt og har normal slitasje for alderen, med skjevhet og merker, samt noe knirk.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS v. Sofienberg Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Ble utført rørarbeid i forbindelse med renovering av badet beskrevet i eget punkt. Nye avløpsrør fra alle innredninger og byttet alle vannrør med tilhørende fordelerskap.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja
Kjøkkenviften har noe redusert trekk, men fungerer og er i daglig bruk.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja
I forbindelse med remontering av kabler etter vindusbytte i desember 2025, ble det 19.02.2026 avdekket et avvik på det elektriske anlegget. På kurs 1 og kurs 3 ble det funnet sikringer som var dimensjonert for høyere belastning enn det kabelverrsnittet tillater, og det ble samtidig avdekket feil i kursfortegnelsen. Montørens anbefalte løsning antas at feilen oppsto i forbindelse med arbeidet som ble utført da badet ble renovert i 2024. Avviksrapporten er sendt til entreprenøren som utførte arbeidet, og de er bedt om å ta stilling til å utbedre avviket ihht. reklamasjonsretten. Feilen har ikke hatt noen praktisk betydning for oss i perioden den har stått uoppdaget.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS v. Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og Jonbekk Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av badet. Lagt nye varmekabler på badet. Elvia gjennomførte 24.03.2025 El-tilsyn. Det ble i forbindelse med dette byttet to stikkontakter som ikke var jordet og byttet en kabel i sikringsskap (utført av Jonbekk Elektro AS).

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre

pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
I forbindelse med utskifting av vinduer i balkongdøren ble de to øverste, små vinduene erstattet med faste vinduer uten åpnefunksjon. De opprinnelige vinduene kunne åpnes, og borettslaget har avtalt med entreprenøren at disse skal byttes ut igjen til vinduer med åpning. Dette medfører ingen kostnader for beboer /borettslaget. Borettslaget har fulltidsansatt driftsleder som følger opp vedtatt vedlikeholdsplan, herunder vinduprosjektet, sammen med styret.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber er inkludert i felleskostnadene. Ev. oppgradering av linjehastighet bekostes av eier.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer
If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP5496894

Radonmåling
Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.
Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønn, tetting av sprekker i gulv mm.

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av

megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Peis i stuen.

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 8 000 000

Omkostninger kjøper
8 000 000 (Prisantydning)

226 992 (Andel av fellesgjeld)

8 226 992 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 228 382 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 237 282 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 240 082 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 754 372 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 7 017 488 for år 2024

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader er på kr 6 274,- pr. måned og er fordelt slik:
- Felleskostnader kr 5 731,- Kommunale avgifter, Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.
- Trappevask kr 138,-
- Brannvarsling kr 160,-

- Bredbånd 245,-

For noen andeler vil det i månedene mai, juni og september betales eiendomsskatt som inkluderes i de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6274

Andel Fellesgjeld
Kr 226 992

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
25.02.2026

Andel fellesformue
Kr 55 065

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
Tøyenhagen Borettslag

Organisasjonsnummer
941797873

Andelsnummer
41

Om borettslaget
Tøyenhagen Borettslag består av 122 andelsleiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside
www.toyenhagen.no

Styreleder er Jøran Grønstad.

PÅGÅENDE SAKER
Styret har i løpet av 2025 skiftet ut alle vinduer/balkongdører i borettslaget. Fellesgjeld er allerede fordelt og husleien er justert på bakgrunn av denne investeringen. Det vil etableres en IN-ordning på fellesgjelden i løpet av april i år. Styret har vedtatt en trinnsvis rens av ventilasjonsrørene. De starter med to bygg i Jens Bjelkes gate i år, så fortsetter de på runden med to nye bygg neste år. Det tar nok to-tre år før man kommer bort til Tøyengata 36. Kostnaden dekkes fra driftsbudsjettet til borettslaget. Borettslaget hadde en aktiv vedlikeholds- og prosjektperiode i 2024. Det er gjennomført mange viktige tiltak innen rør, tak, fasade, elektrisk, brannsikkerhet og generell drift. Flere store prosjekter er fortsatt i gang, og kommende oppgaver nkluderer oppfølging av forsikringssaker, ferdigstillelse av dreneringstiltak, samtvidere optimalisering av tekniske systemer.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING SOM ER GJENNOMFØRT
2025 Bytte av vinduer og balkongdører
2024 Rehabilitering av fasade mot Jens Bjelkes gate
2021 Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet.
2021 Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021 Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021 Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt

opp med cafebord utenfor.
2020 Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020 Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere
2020 Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.
2020 Byttet porttelefon-system. Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020 Opparbeidet ny uteplass, etablering av Knut-Edmunds plass
2019 Ny lekeplass
2019 Startet utskifting av varmtvannstanker
2018 Nye nøkkelbrikker til port og oppgangsdører
2016 Tiltak mot radon Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i kjellere
2015 Ny sandkasse
2015 Nytt brannvarslingsanlegg i oppganger og leiligheter.
2015 Utskifting av fundament til portene.
2014 - 2015 Asfaltering av bakgården.
2013 Tiltak mot radon
2013 Utredning utbedring av bakgård og brannsikring.
2012 Tiltak mot radon
2011 Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset

Borettslaget har fått tildelt kroner 751.673 i søknadsmidler i 2024: - Fasaderehabilitering kr. 233 000 - Håndløper HBG32A kr. 41 000 - Enova energikartlegging kr. 250 000 - Klimafondet energikartlegging kr. 227 273

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til

kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208486918
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 22 839 209,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i følge borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 196, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.Andelsnr. 41 i Tøyenhagen Borettslag med orgnr. 941797873

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/196/1:
13.09.1887 - Dokumentnr: 900290 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:196
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1989 - Dokumentnr: 46101 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: beboere i kvartal 240108

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:196
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1988 - Dokumentnr: 92887 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1352/1487
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse fra byggeår 1887.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Blant annet avviker følgende fra tegningene i kommunen:
Opprinnelige vegger mellom entré og opprinnelig kott, samt mellom stue og opprinnelig kott er fjernet til fordel for en åpen løsning. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan

hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp

Vei: Tøyengata er offentlig vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Tøyengata 38C er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør

gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
6 200 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
5 000 Innhenting off. info
19 900 Markedspakke Premium
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
14 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 65 688

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

11.03.2026

Notater

Tilstandsrapport

 Tøyengata 36A , 0578 OSLO

gnr. 229, bnr. 196

Handelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 18818-2279

Referansenummer: SN2094

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, gang, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

- 2025:
- Skiftet alle vinduer og balkongdør. Nye lister og foringer. Alt i regi av borettslaget.
 - Malt overflater i stue og barnerommet, samt vinduslister i alle rom.
 - Kontroll av det elektriske anlegget av Elvia. Avvik utbedret, og sak avsluttes.
 - Satt inn ny komfyr med platetopp.

- 2024:
- Renovert bad, og utvidet badet ved å flytte vegg.
 - Byttet benkeplate kjøkken, vask og armatur på kjøkken.
- Satt inn nye panelovner i stue.

- 2022:
- Satte inn nye garderobeskap og malte overflater på hovedsoverom.
 - Satt inn ny vaske- og tørkemaskin (kombi).

- 2021:
- Feiing av skorstein i regi av borettslaget.

- 2020:
- Tilsyn av feier i regi av borettslaget. Ingen anmerkninger.
- Satt inn ny oppvaskmaskin.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1887

UTVENDIG [Gå til side](#)

Klassisk gråbeingård oppført i 1887. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstene. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre, mellom etasjene. Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull. Fransk balkong i stue som orientert mot øst.

INNVEDIG [Gå til side](#)

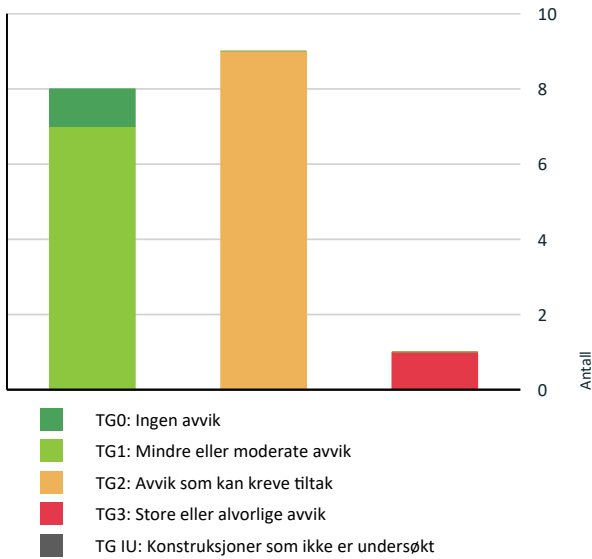
Gulvflatene består av tregulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Rosett i stue. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Dusj direkte på gulv med termostatt batteri, veggmontert klosett med spylefunksjon, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

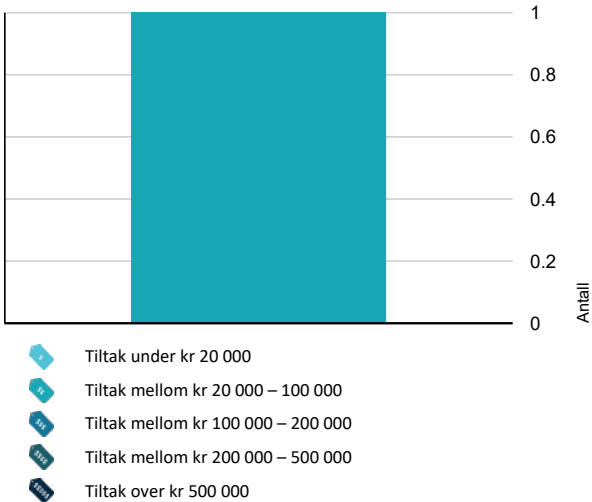
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1887

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører med isolerglass fra 2025, karm og ramme i tre.

TG 2 Dører

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong i stue, orientert mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt fransk balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Tilstandsrapport



Fransk balkong i stue.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av tregulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Rosett i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje, enkelte sår og med knirk. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løse på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue.

Merknad: Det ble registrert en eldre vedovn på kjøkkenet. Ovn er ikke tilkoblet og benyttes som pynt. Det er ukjent for undertegnede om eventuell pipe bak ovnen er i bruk eller ikke.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett med spylefunksjon, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Diverse dokumentasjon ble fremvist.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

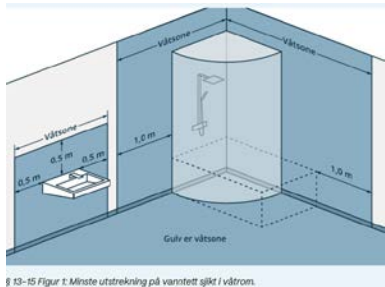
Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til venstre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



Byggteknisk forskrift (TEK17).

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjonen. På forespørsel har eier opplyst at branncelle ikke ble brutt i forbindelse med utskiftning av sluk.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett med spylefunksjon, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er foretatt i en større åpning i vegg under oppvaskkummen på kjøkkenet mot badet, uten at det ble påvist unormale forhold. Det er utført måling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

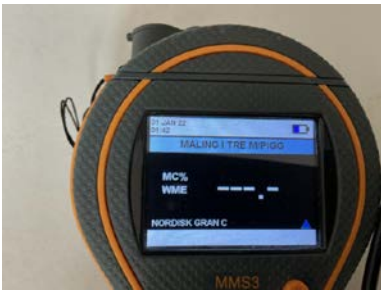
Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, to overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men med bruksslitasje, svelling og enkelte sår. Deksel til belsningen under ventilatoren mangler. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befarng, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandedbatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er koblet til byggets avtrekk. På forespørsel opplyser eier at dette er tillatt i borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Stoppekran ble lokalisert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert åpninger mellom vannfordelerskapet og veggen på badet. Det mangler dekklokk for siklemikk. Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterrørene) på kjøkkenet. Det er en større åpning i veggen under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Dekklokk for siklemikk mangler, og innkjøp bør derfor påregnes. Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.
Avsluttet tilsynssak fra 13.08.2025.

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

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert ientré.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

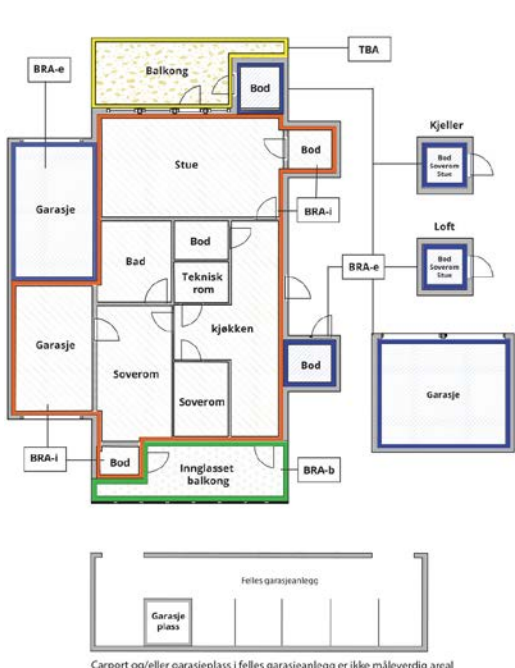
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	84			84	
Loft		2		2	
Kjeller		6		6	
SUM	84	8			
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,4 - 3,05 M.

Fellesareal:

Loftsbod på ca. 2 kvm, merket "TG36A07LM og Andel 41". Bod i kjeller på ca. 6 kvm, merket "TG3606K og Andel 41". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 83,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra tegningene i kommunen: Opprinnelige vegger mellom entré og opprinnelig kott, samt mellom stue og opprinnelig kott er fjernet til fordel for en åpen løsning. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
27.2.2026	Rana Noman Tariq		Takstingeniør				
	Anniken Inez Albretsen		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	196		0	829.8 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet
Adresse							
Tøyengata 36A							
Hjemmelshaver							
Tøyenhagen Borettslag. Orgnr: 941 797 873							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter	
41 /Tøyenhagen Borettslag	941797873	41		OBOS Eiendomsforvaltning AS.		Anniken Inez Albretsen. Nour Al-Mele.	
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
41							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende på Tøyen/Grønland i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Gangavstand til Botanisk hage, Tøyen og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t - bane og buss i nærheten. Kort vei til Bjørvika, Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken og sentrale deler av Sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.
Adkomstvei
Via fellesarealer/offentlig.
Tilknytning vann
Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp
Private stikkledninger til kommunalt avløp.
Regulering
Regulert.
Om tomten
Tøyenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941 797 873. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Herslebs gate 32-36. Jens Bjelkes gate 37-39. Tøyengata 36-40. Borettslaget består av 122 andelsleiligheter. Opparbeidet fellesareal i kvartalsbebyggelse med steinbelagte arealer, asfalterte adkomstveier, gressplen, beplantning, trær, sittegrupper, bakgårdshus m.m. Fellesarealene utvendig er opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser.
Tinglyste/andre forhold
Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/toyenhagen/om hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.
Byggemåte
Klassisk gråbeingård oppført i 1887. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp med smijersrekkverk og håndløper i tre, mellom etasjene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring.	SP5496894.			
Kommentar				
Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026	Signert 26.02.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

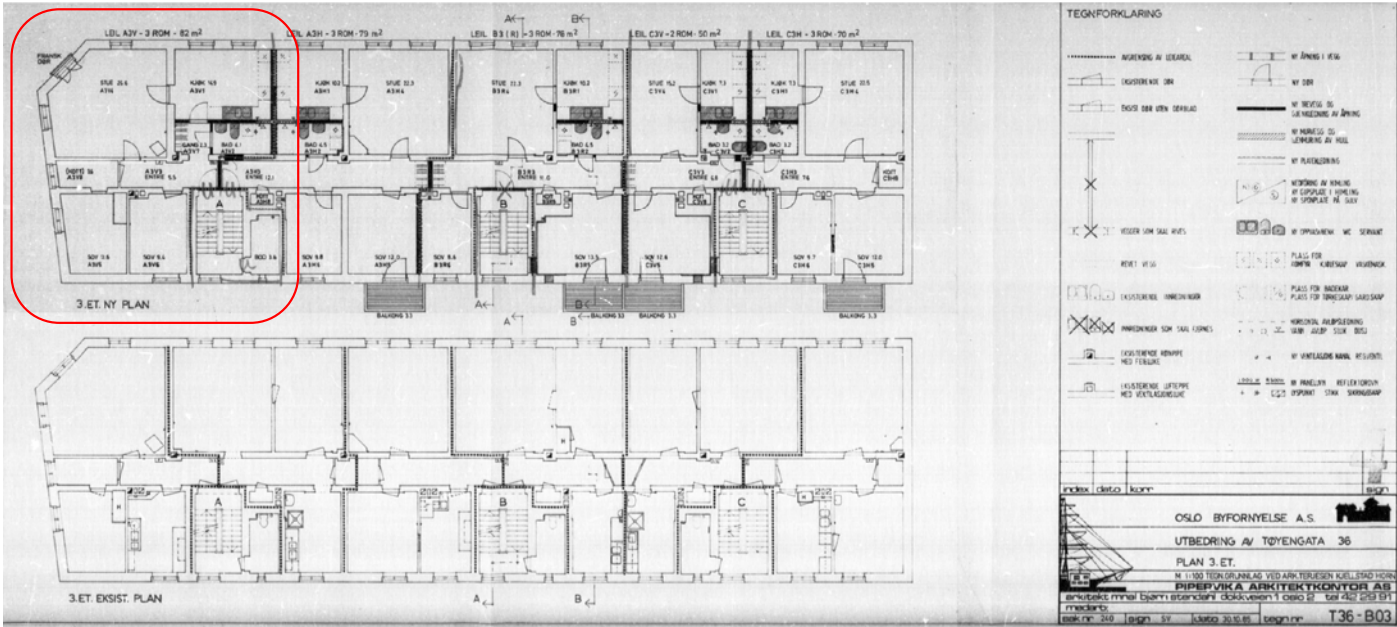
Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



bank ID
Albretsen Anniken Inez
SIGNERT
05.03.2026

bank ID
Al-Mele, Nour
SIGNERT
05.03.2026

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anniken Inez Albretsen
Nour Al-Mele

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tøyengata 36A
0578 Oslo

0301-229/196/0/1

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Sofienberg Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoverert i august 2024. Det ble benyttet autorisert prosjektleder, rørlegger, elektriker og øvrige håndverkere fra Byggmesterfirma Sofienberg bygg AS, Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og Sofienberg Rør AS. Det ble lagt nytt membran, rør-i-rør system, nytt elektrisk anlegg med varmekabler, flislegging, samt nytt sanitetsutstyr (spyletoalett) og baderomsinnredning. Det foreligger samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon fra alt arbeid. Tetthetsgaranti gjelder frem til 27.08.2036, samt ordinær garanti iht. håndverkerloven § 22. Entreprenør er nylig kontaktet for å utbedre enkelte punkter som takstmannen påpekte i sin takstrapport.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt nytt tettesjikt med heldekkende membran på vegger og gulv. Sluket er skiftet i forbindelse med renoveringen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Bygården ble oppført på slutten av 1800#tallet. Gulvet er originalt og har normal slitasje for alderen, med skjevhet og merker, samt noe knirk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS v. Sofienberg Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Ble utført rørarbeid i forbindelse med renovering av badet beskrevet i eget punkt. Nye avløpsrør fra alle innredninger og byttet alle vannrør med tilhørende fordelerskap.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Kjøkkenviften har noe redusert trekk, men fungerer og er i daglig bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

I forbindelse med remontering av kabler etter vindusbytte i desember 2025, ble det 19.02.2026 avdekket et avvik på det elektriske anlegget. På kurs 1 og kurs 3 ble det funnet sikringer som var dimensjonert for høyere belastning enn det kabelverrsnittet tillater, og det ble samtidig avdekket feil i kursfortegnelsen. Montørens anbefalte løsning



er å skifte kablene på de berørte kursene til riktig dimensjon og utarbeide en ny og korrekt kursfortegnelse. Det antas at feilen oppsto i forbindelse med arbeidet som ble utført da badet ble renover i 2024. Avviksrapporten er sendt til entreprenøren som utførte arbeidet, og de er bedt om å ta stilling til å utbedre avviket ihht. reklamasjonsretten. Feilen har ikke hatt noen praktisk betydning for oss i perioden den har stått uoppdaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS v. Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og Jonbekk Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av badet. Lagt nye varmekabler på badet. Elvia gjennomførte 24.03.2025 El-tilsyn. Det ble i forbindelse med dette byttet to stikkontakter som ikke var jordet og byttet en kabel i sikringsskap (utført av Jonbekk Elektro AS).

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

I forbindelse med utskifting av vinduer i balkongdøren ble de to øverste, små vinduene erstattet med faste vinduer uten åpnefunksjon. De opprinnelige vinduene kunne åpnes, og borettslaget har avtalt med entreprenøren at disse skal byttes ut igjen til vinduer med åpning. Dette medfører ingen kostnader for beboer /borettslaget. Borettslaget har fulltidsansatt driftsleder som følger opp vedtatt vedlikeholdsplan, herunder vinduprosjektet, sammen med styret.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Tøyengata 36B - 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	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.3 km



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

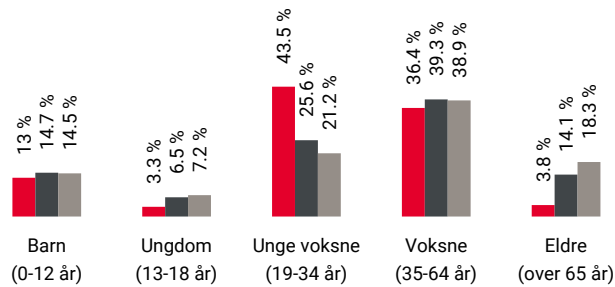


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



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

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Nordbygata dagligvare	4 min



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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

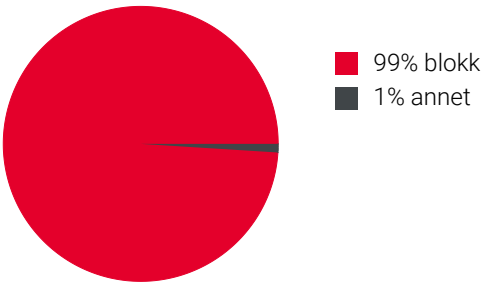
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Tøyenhagen balløkke	2 min	
Ballspill	0.1 km	
Rudolf Nilsens plass	3 min	
Ballspill	0.3 km	
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min	
Fresh Fitness Grønland	5 min	

Boligmasse



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

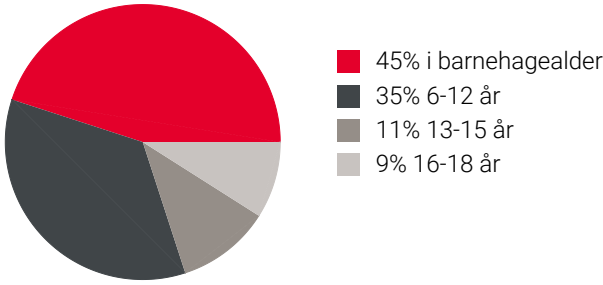
Sitat fra en lokalkjent



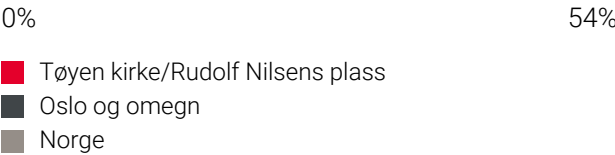
Varer/Tjenester

Grønland Basar	5 min	
Apotek 1 Grønland	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

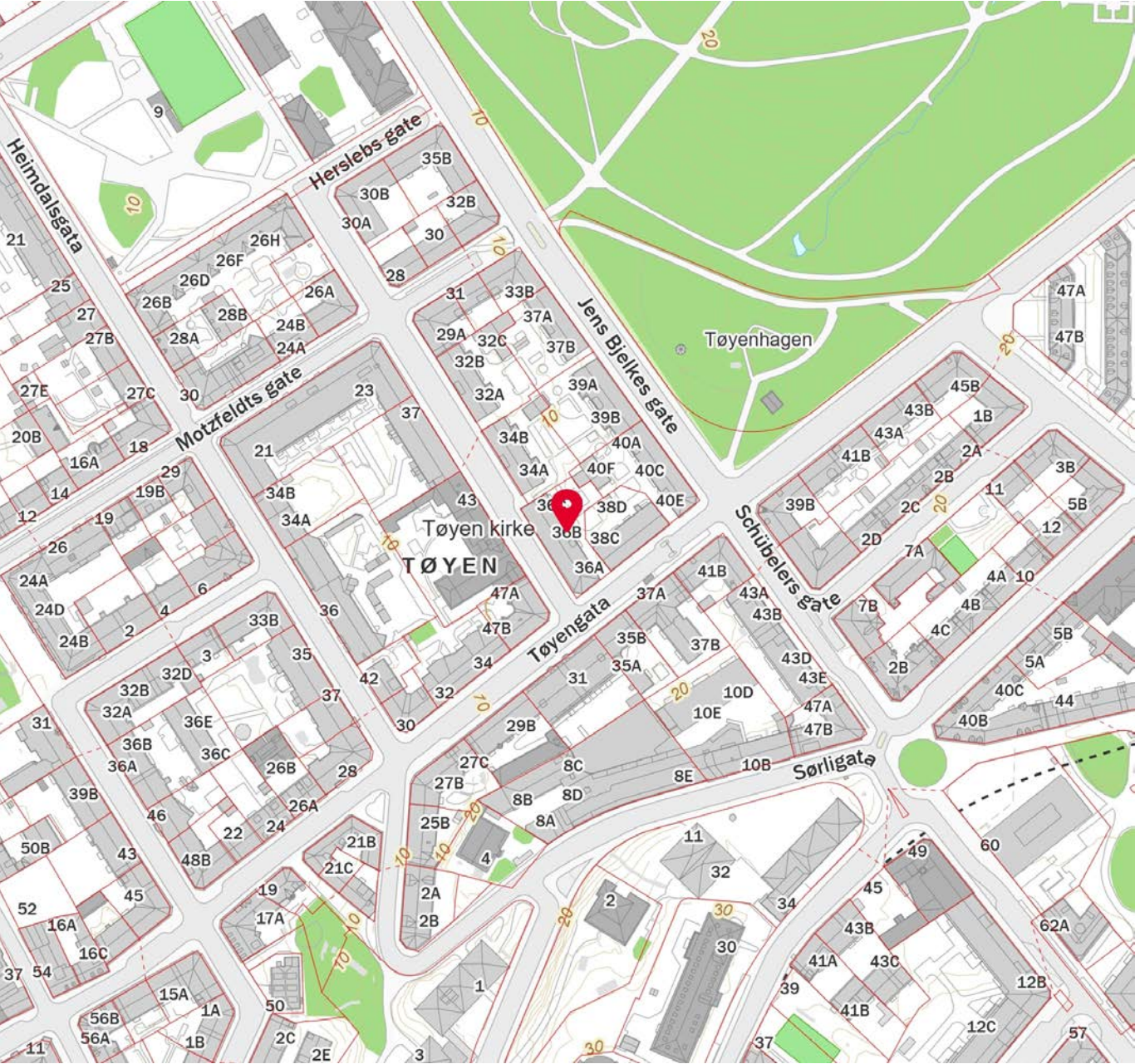


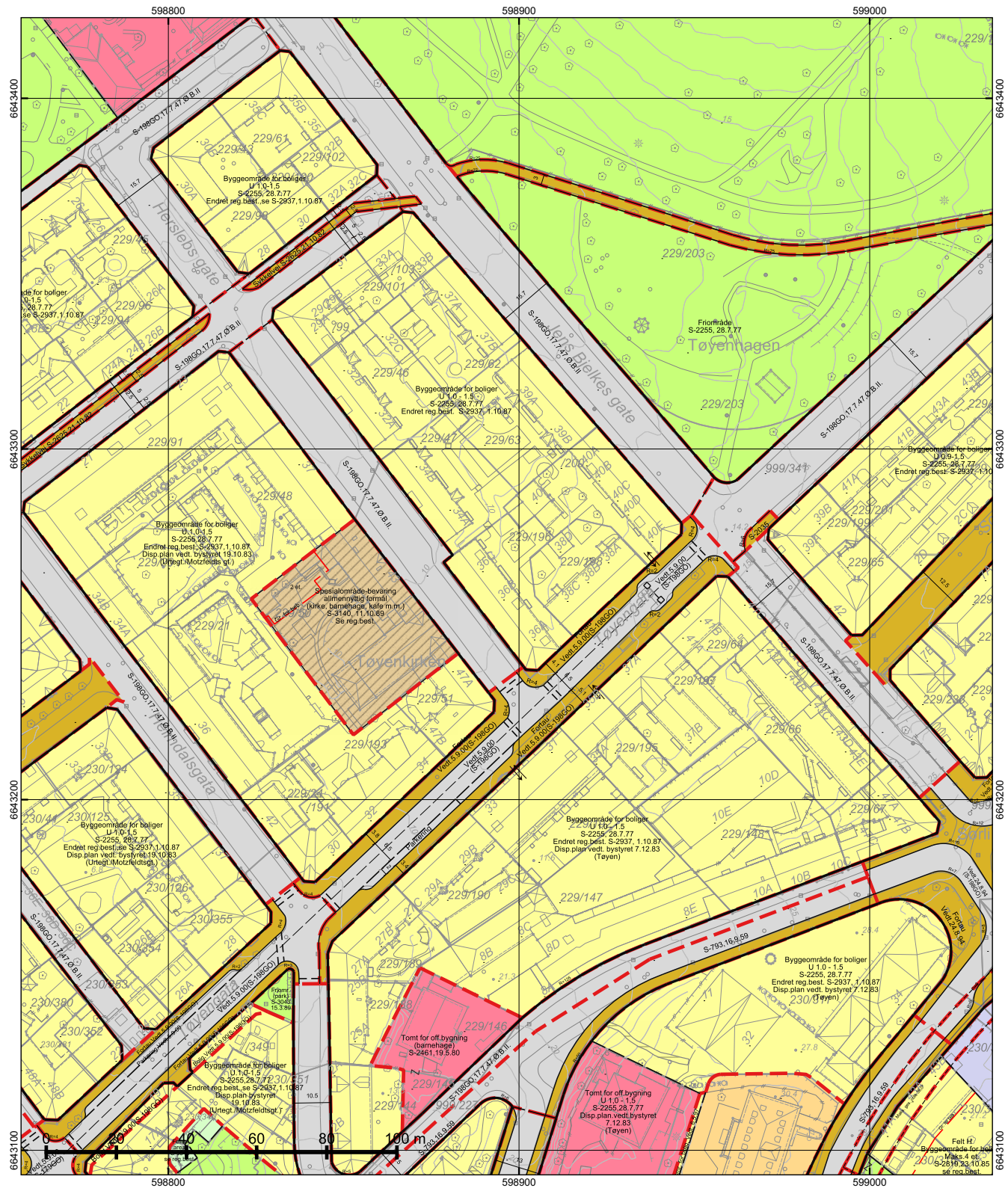
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%







Oсло

Dato: 25.02.2026
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: 153700/ 86527510

Adresse: Tøyengata 36

Gnr/Bnr: 229/196

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

72 - Felles lekeareal

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/vegrunn

312 - Fortau

316 - Gatetun/gågate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

330 - Parkering/utfartsparkering

936 - Regulert fotgjengerovergang

666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

RbBevaringGrense

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Vegrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

930 - Reguleringslinje

936 - Regulert fotgjengerovergang

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse

Beregnet senterlinje veg

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z

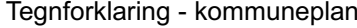
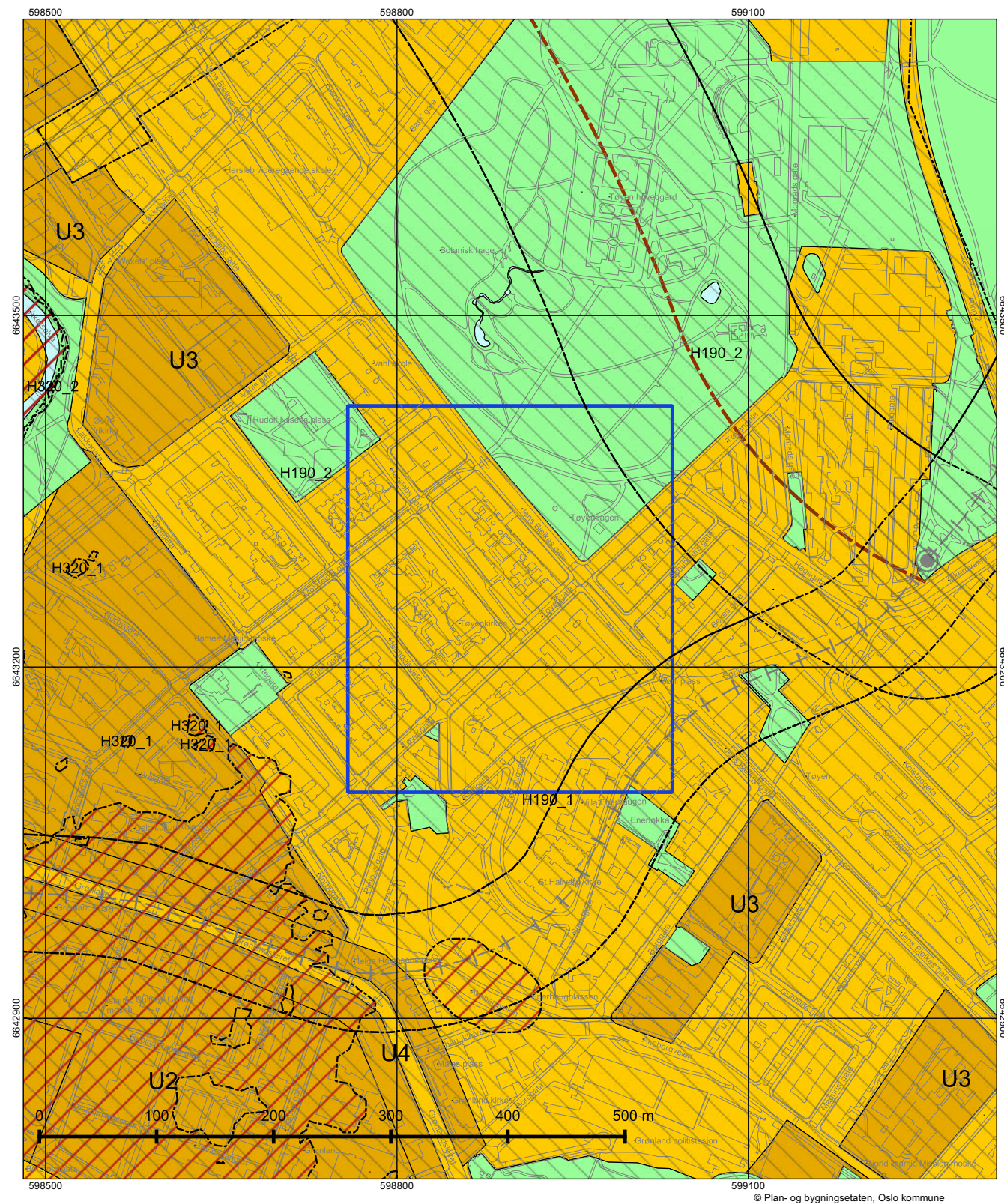
Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

110

111



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) Neker 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 karmen.

(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 insekter 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsførere 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 framtreddende 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 besluttet 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.

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. Kjørereporter:

Ved bruk av kjørereportene 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 tillegg 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 nærværrede 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 borettslaget 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 tilfredsstillende 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



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 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5105>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:30 , 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.

Annen informasjon

I forbindelse med årsmøtet, inviterer vi til et beboermøte i Bakgårdshuset 6. mai kl. 18:30. På beboermøtet vil vi gå igjennom sakene på årsmøtet. Det vil være mulig å stille spørsmål, diskutere og kommentere. Styret vil lage et referat som vi deler med alle beboere etter møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
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 to eiere skal signere protollen.

Forslag til vedtak

Even Opsal og Carina Saunders 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 egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport for 2024 ferdig.pdf

2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5105.pdf

3. 5105 Tøyenhagen B L Revisjonsberetning.pdf

4. Årsregnskap 2024 - 5105.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret kommende år foreslås uendret og settes til kr 180.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 6

Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

Forslag fremmet av:

Sandra Szymanska og John Njoki

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ber generalforsamlingen om tillatelse til å kjøpe en del av loftsarealet i 5. etasje i Herslebs gate 32B, for å utvide leiligheten vår med cirka 15 kvadratmeter med gulvareal.

Arealet som ønskes kjøpt omfatter tre loftsbarer, inkludert boden vi disponerer.

Totalt er det åtte boder på loftet.

Da vi overtok leiligheten, fikk vi tildelt én bod i kjelleren og én på loftet. Loftsboden hadde et hull som gikk rett ut av bygget, kun dekket av en tynn papplate. For å beskytte loftet mot vær og skadedyr, har vi midlertidig fylt igjen hullet med en isolerende duk. Ved å bygge ut dette arealet vil kvadratmeterne få en varig oppgradering som ellers ikke ville blitt prioritert.

Det finnes allerede presedens for denne typen utbygging i borettslaget. Flere leiligheter har tidligere kjøpt og bygget ut loftsareal til boligareal. I Herslebs gate 34B har leilighet H0401 en identisk planløsning med den vi søker om, noe som viser at en slik ombygging er gjennomførbar innenfor borettslagets rammer.

Det er viktig for oss at forslaget vårt er i tråd med styrets prinsipper for bodfordeling. Vi ønsker derfor at de øvrige beboerne i oppgangen fortsatt har tilgang til nødvendig og funksjonell bodplass. Vi foreslår en omstrukturering av bodene på loftet, slik at alle beboere i oppgangen beholder sin bodplass.

Kostnadene for å bygge nye boder kan legges til kjøpsprisen for loftet. Vi har forsøkt å finne en planløsning som ivaretar mest mulig fellesareal, inkludert areal for nye boder.

Med vårt forslag vil det til sammen være 10 «tørrboder» (6 på loft, og 4 i trappeoppgang) fordelt på 8 leiligheter. I tillegg har alle leilighetene i oppgangen kjellerbod.

I vårt forslag gir vi styret fullmakt til å gjøre mindre endring og hensiktsmessig fordeling av boder. Dermed er det mulighet til å lage flere eller færre tørrboder hvis styret ser det som mer hensiktsmessig. Vi ser att lignende løsninger for oppdeling av tørrboder er blitt godtatt av Generalforsamlingen ved to utbygginger tidligere (Jens Bjelkes gate 39A i 2022 og Herslebs gate 34B i 2007).

Vedlagt følger en planløsning som viser hvilke kvadratmeter vi ønsker å kjøpe og bygge ut, samt hvordan vi foreslår å omorganisere de gjenværende bodene.

Vi håper generalforsamlingen ser positivt på søknaden vår. Vårt ønske om å utvide leiligheten handler om å tilpasse boligen til våre langsiktige behov. Vi trives svært godt i borettslaget og ser for oss å bli boende her i mange år fremover.

Vedlegg 1. Motsvarende nåværende plansløsning fra Herlebs gate 34b

Vedlegg 2. Motsvarende ønsket plansløsning og bodfordeling fra Herlebs gate 34b

Styrets innstilling

Styret støtter beboers forslag til vedtak.

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». 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 denne beboer og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år

Vedlegg

5. Vedlegg1.png

6. Vedlegg2.png

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Tøyenhagen Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Sikringsordning/ garantert betaling av felleskostnader (GBF)

En forutsetning for å få IN-ordning, er at borettslaget har sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes sikringsordning AS.

Ordningen innebærer også priser som bør informeres om ved inngåelse av avtalen. Dette kan man informere om samtidig som man tar opp saken om IN-lån. Det årlige honoraret fastsettes individuelt, avhengig av størrelse på fellesgjeld og felleskostnader. Det årlige honoraret ligger på mellom 0,5% og 1,5% av totale felleskostnader. Etableringsgebyret er på kr 10 000. I tillegg kommer tinglysningsgebyr til Brønnøysundregisteret.

Mer informasjon om sikringsordningen finner dere her:

<https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/regnskapsforsel/garantert-betaling-av-felleskostnader>

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

7. IN-Brosjyre (1).pdf

8. IN Avtale borettslag _Tøyenhagen Borettslag.pdf

9. Følgebrev til avtale mellom OBOS og andelseier.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jøran Grønstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Othelie Rognan
- Jonas Lippestad Johansen
- Stein Halvorsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kaia Tetlie

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes gate 39B
Styremedlem	Bendik Balstad Deraas	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Stein Halvorsen	Jens Bjelkes Gate 37 A
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B

Varamedlem	Andrea Othilie Rognan	Tøyengata 38 A
------------	-----------------------	----------------

Valgkomiteen

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

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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Tøyenhagen B/L har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I 2024 avholdte styret 15 styremøter og det ble avholdt årsmøte digitalt, med fysisk beboermøte.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil.

I 2024 har bytte av vinduer og balkongdører lagt beslag på mye av styrets kapasitet. Styret nedsatte en vindusgruppe bestående driftsleder og tre styremedlemmer. Vindusgruppa har hatt en rekke interne møter, samt flere møter med entreprenør og byggfaglige rådgivere.

Gruppa har også besøkt to leverandører av vinduer og det er i løpet av året utført lydmålinger av prøvevindu og brannanalyse av innvendige hjørner i trappeløp.

Obos prosjekt er bytta ut med Opak for levering av administrativ bistand til prosjektet.

Borettslagets kravspesifikasjon var klar i starten av desember. Prosjektet skal starte opp og ferdigstilles i 2025.

Andre større oppgaver styret har arbeidet med i fjor:

- Rehabilitering av fasade mot Jens Bjelkes gate
- Avklaringsmøter med naboborettslaget om felles bruk av bakgård.
- Nytt styre er etablert i sameiene vi har med forretningslokalene og privatboliger.
- Byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til If.

Vi legger til at borettslaget har fått tildelt kroner 751.673 i søknadsmidler i 2024:

- Fasaderehabilitering kr. 233 000
- Håndløper HBG32A kr. 41 000
- Enova energikartlegging kr. 250 000
- Klimafondet energikartlegging kr. 227 273

Trivselsarrangementer i 2024

- Plantekveld med hagegruppa 19. mars, i hagestua vår
- Vårdugnad 13. april
- Felles 17. mai-feiring for store og små, arrangert av beboere
- Klesbyttemarked i Bakgårdshuset 21. mai, arrangert av beboere
- Stort bakgårdsmarked søndag 2. juni
- Fellesvisning på grusplassen av åpningskampen i fotball-EM 14. juni
- Høstfest 12. september, arrangert av Hagegruppa
- Byttemarked for barneklær i Bakgårdshuset 12. oktober, arrangert av beboer
- Høstdugnad 19. oktober
- Utekino 24. oktober
- Gratis teater for voksne i Bakgårdshuset 29. oktober, arrangert av beboer
- Halloweenkveld for barna 31. oktober, arrangert av foreldre

- Håndarbeids- og reparasjonskveld i Bakgårdshuset 12. november, arrangert av beboer
- Julegrantenning med Tøyen orkester 1. desember
- Beboer arrangerte flere fellesmiddager for barnefamilier i Bakgårdshuset. Styret støttet tiltaket med gratis utlån av huset på ledige kvelder.

Årsrapport fra driftsleder 2024

Årsrapport driftsleder 2024 210 avvik er registrert i 2023, 61 færre enn i 2023. Av disse er 209 løst. 3497 rutineoppgaver er utført i samme periode.

Prosjekter administrert og / eller utført av driftsleder 2024:

Rør og avløp

- Ferdigstillelse av rørfornyng
- Legionellasjekk og risikokartlegging av rørsystem
- Rens av sandfang og overvannskummer
- Arbeid med fryste rør i leiligheter
- Byttet ventil HBG34B

Tak og takrenner

- Isfjerning og oppsett av varselflagg
- Installasjon av nye varmekabler og reparasjon av gamle
- Reparasjon av takstein og rens av takrenner

Fasade

- Oppgradering og rehabilitering av sokkel og første etasje JBG37 og 39
- Søknad om støtte til Kulturminnefondet
- Overvåkning og kartlegging av sprekker i fasade
- Fjerning av grafitti løpende

Elektrisk

- Reparasjon og oppfølging vannskadet brannvarsler
- Eltavlesjekk Brannsikkerhet:
- Kontroll av brannslukkere i fellesområder
- Nye røykvarslere installert i bakgårdshuset
- Service på brannvarslingssystem, bytte av batterier

Boder

- Luftavfukter installert i TG40E
- System for tørk og ventilasjon i HBG34
- Sykkelinnsamling
- Fjerning av søppel i fellesområder

Bakgård og bakgårdshus

- Installasjon av takrenneforlengere

- Tørking av bakgårdshuset
- Sanering og vask av bakgårdshuset
- Beskjæring av trær og tilstandsrapport
- Kontroll av lekeplass
- Håndtering og deponering av løv
- Asfaltering av område vest

Skadedyr

- Veps fjernet i TG36A
- Lusangrep på busker behandlet
- Motarbeiding av maur i bakgårdshuset

Dugnad

- Administrasjon av vår- og høstdugnad

Forsikring

- Oppfølging av forsikringssaker
- Innhenting og forhandling av ny forsikringsavtale

IOT og teknologi

- Ny værstasjon med lokal data installert
- Automatisk vanningsanlegg og regnvannsamler satt opp
- Overvåking av kjeller- og VVB-temperaturer

Generelt

- Administrasjon av bakgårdshuset
- Søknad og administrasjon av tilretteleggingsmidle
- Energikartlegging med Obos
- Radonmålinger i førsteetasjer
- Ventilasjonsrens JBG37 og 39
- Befaringer i leiligheter for diverse skader / slitasje
- Deltakelse på HMS kurs
- Oppfølging og opprettholdelse av vedlikeholdsplan

Konklusjon

• Borettslaget har hatt en aktiv vedlikeholds- og prosjektperiode i 2024. Det er gjennomført mange viktige tiltak innen rør, tak, fasade, elektrisk, brannsikkerhet og generell drift. Flere store prosjekter er fortsatt i gang, og kommende oppgaver inkluderer oppfølging av forsikringssaker, ferdigstillelse av dreneringstiltak, samt videre optimalisering av tekniske systemer.

Driftleders generelle ansvarsområder

- Skadedyrbekjempelse
- Administrasjon av dugnad
- Kartlegging av radonnivåer
- Snø/ishåndtering

- Administrasjon av bakgårdshus
- Feie gårdsplassen
- Fjerning av katteekskremitter sandkasse
- Gjødse plenen
- Hovedstoppekraner funksjonstestes
- Juster temperatur panelovner
- Klippe plen
- Kontroll av filter vannberedere
- Kontroll av utekummer
- Kontrollér reduksjonsventiler
- Administrasjon av nøkkeltilganger
- Kontrollér varmtvannsbereder for temperatur og lekkasje
- Luft plenen
- Periodisk sjekk av sprekker i fasade
- Plukk opp leker
- Administrasjon nøkler og skilt
- Rengjør filtre radonavsug
- Rengjør utegriller og bålpanne
- Rengjøring av sluk i kjellere
- Rensing av overvannskummer
- Rensking av feieluker, kjeller og loft
- Service og vedlikehold trykktanker varmtvannsberedere
- Sjekk at alle porter går i lås
- Sjekk driftsstatus brannsentral
- Sjekk driftstatus radonvifter
- Sjekk frie rømningsveier
- Sjekk knappene på ringepanel
- Sjekk sikringer på varmekabler i takrenner
- Sjekk takrenner og nedløp for istapper
- Smøre låser
- Strø og salt gårdsplassen
- Ta inn vannslanger
- Tømme søppelbøtter
- Vedlikehold lekeplass
- Vende kompost
- Vertikalskjær plenen
- Visuell kontroll av elektrisk anlegg
- Visuell kontroll av hovedtavler
- Visuell kontroll av inntakskabel
- Visuell kontroll av stigekabler
- Administrasjon forsikringssaker
- Administrasjon eksterne håndverkere

Simen Aanerud
Driftsleder Tøyenhagen borettslag

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

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 3 005 008.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 13:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4X3YQ-JXTGN-SOO6B-OU8N5-CUI03-HJ86P

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

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

Vedlegg 3

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.

18 av 39

5105 TØYENHAGEN B/L

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 670 681	3 586 015

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)	-269 081	488 229
Tilbakeføring av avskrivning	14 109 538	106 353
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-27 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -506 129	-482 617
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-665 672	84 665

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 005 008	3 670 681
----------------------------	-----------	-----------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 432 207	4 371 019
Kortsiktig gjeld	-427 199	-700 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 005 008	3 670 681

Vedlegg 4

19 av 39

Årsregnskap 2024 - 5105.pdf

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 767 868	6 867 548	6 827 000	6 826 764
Andre inntekter	3	334 651	920 875	0	68 278
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 102 519	7 788 423	6 827 000	6 895 042
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-873 666	-737 591	-733 833	-813 700
Styrehonorar	5	-180 006	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-109 538	-106 353	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 957	-15 901	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-286 390	-272 353	-289 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-146 645	-273 245	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 000 520	-2 410 402	-23 665 000	-975 000
Forsikringer		-862 488	-661 162	-727 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-1 551 073	-1 179 253	-1 558 772	-1 805 400
Energi/fyring		-535 883	-609 690	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 933	-337 268	-335 000	-361 356
Andre driftskostnader	10	-577 968	-601 637	-381 900	-446 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 495 065	-7 384 854	-28 602 005	-6 266 456
DRIFTSRESULTAT		-392 546	403 569	-21 775 005	628 586
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	178 608	157 005	0	0
Finanskostnader	12	-55 143	-72 345	-1 485 000	-1 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		123 465	84 660	-1 485 000	-1 345 000
ÅRSRESULTAT		-269 081	488 229	-23 260 005	-716 414
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	488 229		
Fra opptjent egenkapital		-269 081	0		

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	673 557	783 095
SUM ANLEGGSMIDLER		60 258 054	60 367 592
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 120	11 066
Forskuddsbetalte kostnader		28 903	16 810
Andre kortsiktige fordringer	15	4 009	16 253
Driftskonto OBOS-banken		427 470	1 075 573
Driftskonto OBOS-banken II		1 310	4 545
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 995	23 336
Sparekonto OBOS-banken		2 788 405	3 156 478
Innestående i andre banker		112 995	66 958
SUM OMLØPSMIDLER		3 432 207	4 371 019
SUM EIENDELER		63 690 261	64 738 611
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		49 378 808	49 647 889
SUM EGENKAPITAL		49 391 008	49 660 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	595 654	1 101 783
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 872 054	14 378 183
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 990	74 006
Leverandørgjeld		213 710	465 801
Skyldige offentlige avgifter	18	60 518	47 375
Påløpte renter		201	6 046
Påløpte avdrag		0	40 722
Annen kortsiktig gjeld	19	69 779	66 388
SUM KORTSIKTIG GJELD		427 199	700 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 690 261	64 738 611
Pantstillelse	20	21 376 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad/s/	Bendik Balstad Deraas/s/	Stein Halvorsen/s/
Nina A. Haslie/s/	Jonas Lippestad Johansen/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 KLASIFISERING 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

Felleskostnader	5 861 592
TV/Internett	323 544
Brannvarsling	254 784
Trappevask	200 376
Fellesutgifter	122 400
Tilleggsareal	25 380
Eiendomsskatt 1.kvartal	1 992
Dugnad	-22 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 767 868

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling gebyr	500
Utleie bakgård	46 037
Viderefakturerte miljøavgifter	3 000
Forsikring	10 646
Opprydding kunderskontro	68
Kulturminnefondet, tilskudd	233 000
Velferdsetaten, tilskudd	41 400
SUM ANDRE INNTEKTER	334 651

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-543 951
Overtid	-37 833
Annen lønn, ikke feriepengen	-10 000
Påløpte feriepengen	-69 814
Arbeidsgiveravgift	-125 830
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-81 730
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-3 258
SUM PERSONALKOSTNADER	-873 666

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 2023/2024, og er på kr 180 006. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 137, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 957.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-97 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
OBOS Prosjekt AS	-2 964
Boliginstituttet AS	-22 250
Teigen Arkitekter AS	-20 367
SUM KONSULENTHONORAR	-146 645

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-19 760
OPAK A/S	-23 650
Plan- og bygningsetaten	-113 610
Wettergren Fasade AS	-754 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-911 145
Drift/vedlikehold bygninger	-319 925
Drift/vedlikehold VVS	-80 023
Drift/vedlikehold elektro	-137 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 465
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-561
Drift/vedlikehold brannsikring	-369 241
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-2 717
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 000 520

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

bygningene.

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-1 994
Vann- og avløpsavgift	-774 262
Feieavgift	-29 920
Renovasjonsavgift	-744 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 551 073

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-52 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 925
Håndverktøy	-18 110
Datautstyr	-46 999
Annet driftsmateriale	-36 176
Lyspærer og sikringer	-3 305
Vaktmestertjenester	-13 950
Vakthold	-10 825
Renhold ved firmaer	-226 025
Snørydding	-26 538
Andre fremmede tjenester	-54 776
Kontor- og datarekvisita	-12 226
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 137
Andre kontorkostnader	-7 303
Bank- og kortgebyr	-4 623
Velferdskostnader	-31 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-577 968

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	105 713
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 103
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 791
SUM FINANSINNTEKTER	178 608

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-55 068
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-55 143

NOTE: 13	
BYGNINGER	
Kostpris/Bokf.verdi 1988	7 129 836
Tilgang 1999	3 562 800
Kostpris/Bokf.verdi 1989	47 582 861
SUM BYGNINGER	58 275 497
Tomten ble kjøpt i 1985	
Gnr.229/bnr.46 M. flere	
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	-12 558
Avskrevet i år	-3 966
	42 963
Brannvarsling	
Tilgang 2015	1 328 992
Avskrevet tidligere	-753 092
Avskrevet i år	-88 599
	487 301
Drivhus	
Tilgang 2021	119 455
Avskrevet tidligere	-11 946
Avskrevet i år	-4 778
	102 731
Feiemaskin	
Tilgang 2023	27 300
Avskrevet tidligere	-2 275
Avskrevet i år	-5 460
	19 565
Grill	
Tilgang 2018	23 238
Avskrevet tidligere	-12 782
Avskrevet i år	-2 324
	8 132
Snøfreser	
Tilgang 2022	22054
Avskrevet tidligere	-4 778
Avskrevet i år	-4 411
	12 865
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	673 557
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	
-109 538	

NOTE: 15	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte (debetkort)	4 009
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 009

Vedlegg 5 til sak 6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-595 654

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-595 654

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

SUM BORETTSINNSKUDD

-13 276 400

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

Skyldig arbejdsgiveravgift

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER
$$\begin{array}{r} \text{STES} \\ -60\,518 \\ \hline \end{array}$$

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger

Gebyr og fakturaomkostninger

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-69 779

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

Pantelån

TOTAL

13 872 054

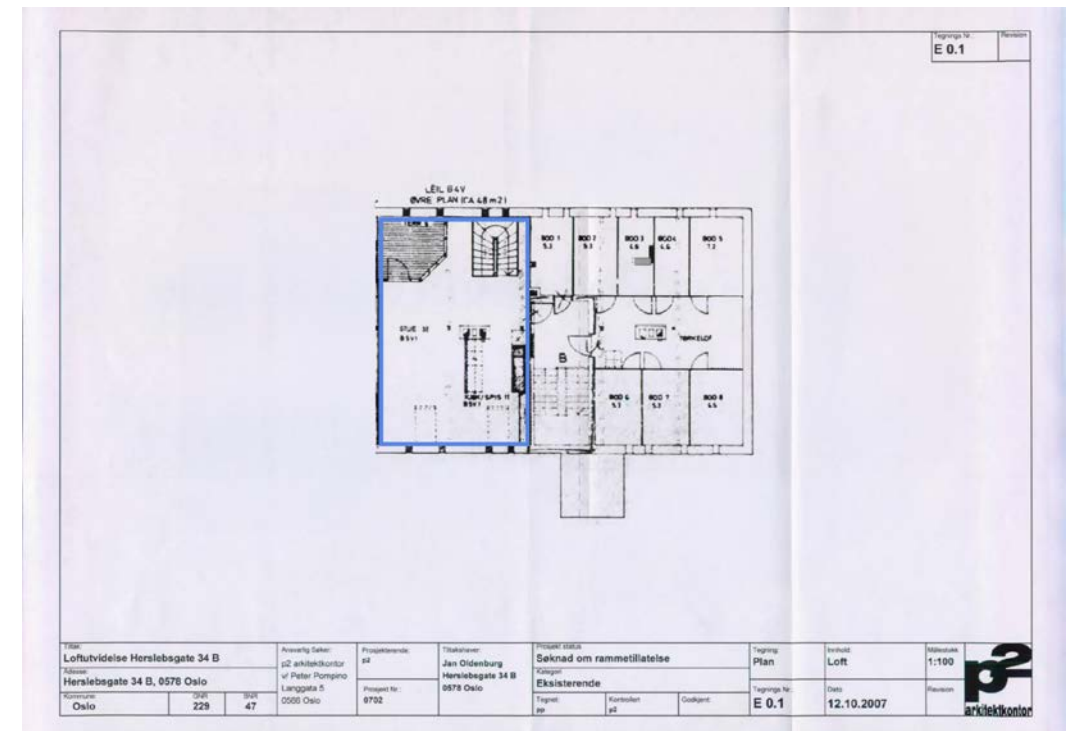
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

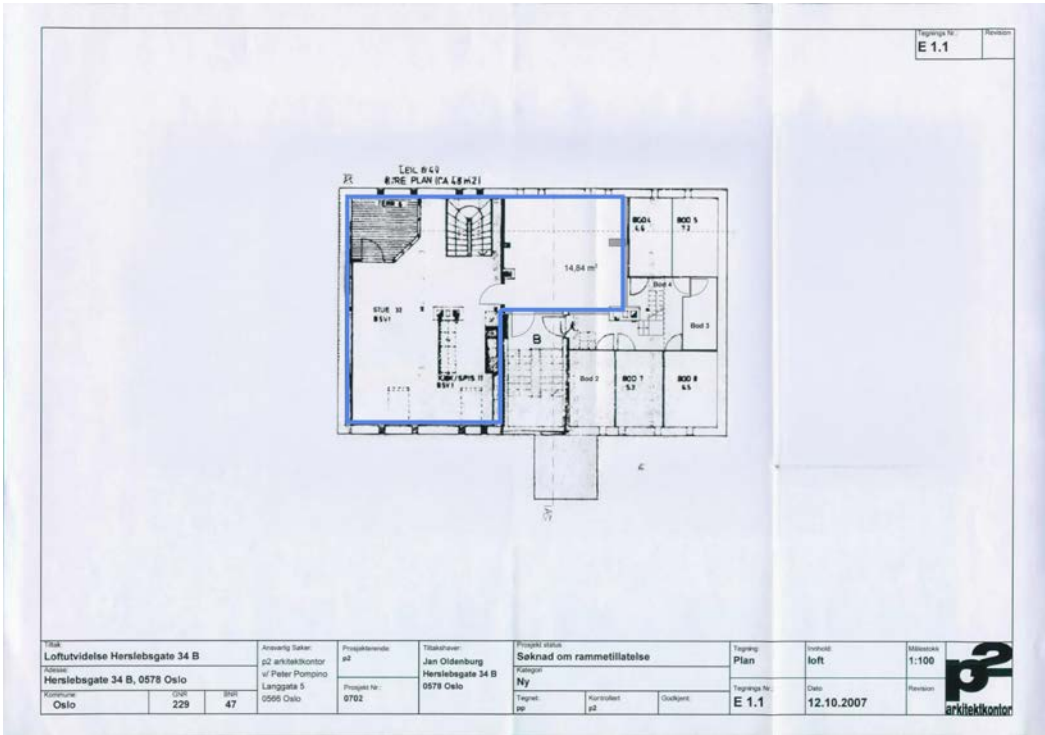
Bygninger

Tomt

TOTALT

59 584 497





Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

- Ⓢ **Hva innebærer IN-ordningen?**
Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andel-seier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.
- Ⓢ **Forutsetninger for IN-ordningen**
 - Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
 - Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
 - Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

- Ⓢ **Avtaler som må signeres**
 - Avtale mellom borettslaget og OBOS
 - Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
 - Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale
- Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.
- Ⓢ **Innbetaling fra andelseier**
 - Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
 - Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
 - Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato
- Ⓢ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pante-dokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.
- Ⓢ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhono-raret begrenset oppad til et fastsatt beløp.
- Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.
- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.



AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

og
Tøyenhagen Borettslag- org. nr 941797873 (heretter Borettslaget), c/o OBOS
Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1.

Lånenr

Lånummer

stort kr

Beløp

hos Finansinstitusjon
2.

Lånenr

Lånummer

stort kr

Beløp

hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 32 500,- inkl. mva.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS for Tøyenhagen Borettslag

.....

Navn på andelseier

Adresse andelseier

5105 28.04.2025

Avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld (IN)

Takk for din henvendelse. Under følger litt informasjon om prosessen videre.

Signering av avtalen

Avtale må signeres av deg som andelseier og eventuelle medeiere. Avtalen signeres elektronisk, og du/dere vil motta SMS/e-post når signeringsoppdrag er sendt. Vi ber om snarlig signering av avtalen.

Etableringskostnad

Du vil motta en faktura med et etableringsgebyr for å inngå avtalen. For å kunne benytte nedbetalingsordningen må denne engangskostnaden være innbetalt innen betalingsfristen. Vi forutsetter at du som andelseier er à jour med betaling av felleskostnader.

Du kan ha krav på fradrag for gebyr knyttet til individuell nedbetaling av andelseiers andel av fellesgjeld i boligselskap. Se Skatteetatens sine hjemmesider, «Fradrag for gjeldsrenter/rentefradrag».

Ønsket innbetalingsbeløp

Ta kontakt for å oppgi ønsket innbetalingsbeløp. Du mottar betalingsinformasjon på sms/e-post når avtalen er signert og etableringskostnaden betalt. Oppgitt beløpet må ikke endres uten varsel. Har du ikke mottatt melding om betaling i god tid før låneforfall, ta kontakt.

Korrigerte felleskostnader

Etter innbetaling av fellesgjeld vil du motta korrigerte felleskostnader. Vi gjør oppmerksom på at det opprinnelig tilsendte kravet for felleskostnader må kastes, eventuelt sees bort ifra hvis du har e-Faktura.

Med hilsen
Tøyenhagen B/L
Org.nr 941797873
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Lisa Bruun-Olsen
rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
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 Jøran Grønstad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Even Opsal og Carina Saunders 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 egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

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». 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 denne beboer og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jøran Grønstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrea Othelie Rognan

☐ Jonas Lippestad Johansen

☐ Stein Halvorsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kaia Tetlie



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 årsmøte 2025 for TØYENHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 941797873
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2025, Bakgårdshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

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: 61
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere skal signere protollen.

Forslag til vedtak:
Even Opsal og Carina Saunders er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
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: 60
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: 59
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret kommende år foreslås uendret og settes til kr 180.000.

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

Antall stemmer for vedtaket: 60
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

Fremmet av: Sandra Szymanska og John Njoki

Vi ber generalforsamlingen om tillatelse til å kjøpe en del av loftsarealet i 5. etasje i Herslebs gate 32B, for å utvide leiligheten vår med cirka 15 kvadratmeter med gulvareal.

Arealet som ønskes kjøpt omfatter tre lofts-boder, inkludert boden vi disponerer. Totalt er det åtte boder på loftet.

Da vi overtok leiligheten, fikk vi tildelt én bod i kjelleren og én på loftet. Lofts-boden hadde et hull som gikk rett ut av bygget, kun dekket av en tynn papplate. For å beskytte loftet mot vær og skadedyr, har vi midlertidig fylt igjen hullet med en isolerende duk. Ved å bygge ut dette arealet vil kvadratmeterne få en varig oppgradering som ellers ikke ville blitt prioritert.

Det finnes allerede presedens for denne typen utbygging i borettslaget. Flere leiligheter har tidligere kjøpt og bygget ut loftsareal til boligareal. I Herslebs gate 34B har leilighet H0401 en identisk planløsning med den vi søker om, noe som viser at en slik ombygging er gjennomførbar innenfor borettslagets rammer.

Det er viktig for oss at forslaget vårt er i tråd med styrets prinsipper for bodfordeling. Vi ønsker derfor at de øvrige beboerne i oppgangen fortsatt har tilgang til nødvendig og funksjonell bodplass. Vi foreslår en omstrukturering av bodene på loftet, slik at alle beboere i oppgangen beholder sin bodplass.

Kostnadene for å bygge nye boder kan legges til kjøpsprisen for loftet. Vi har forsøkt å finne en planløsning som ivaretar mest mulig fellesareal, inkludert areal for nye boder.



Med vårt forslag vil det til sammen være 10 «tørrboder» (6 på loft, og 4 i trappeoppgang) fordelt på 8 leiligheter. I tillegg har alle leilighetene i oppgangen kjellerbod.

I vårt forslag gir vi styret fullmakt til å gjøre mindre endring og hensiktsmessig fordeling av boder. Dermed er det mulighet til å lage flere eller færre tørrboder hvis styret ser det som mer hensiktsmessig. Vi ser att lignende løsninger for oppdeling av tørrboder er blitt god tatt av Generalforsamlingen ved to utbygginger tidligere (Jens Bjelkes gate 39A i 2022 og Herslebs gate 34B i 2007).

Vedlagt følger en planløsning som viser hvilke kvadratmeter vi ønsker å kjøpe og bygge ut, samt hvordan vi foreslår å omorganisere de gjenværende bodene.

Vi håper generalforsamlingen ser positivt på søknaden vår. Vårt ønske om å utvide leiligheten handler om å tilpasse boligen til våre langsiktige behov. Vi trives svært godt i borettslaget og ser for oss å bli boende her i mange år fremover.

Vedlegg 1. Motsvarende nåværende plansløsning fra Herlebs gate 34b

Vedlegg 2. Motsvarende ønsket plansløsning og bodfordeling fra Herlebs gate 34b

Styrets innstilling

Styret støtter beboers forslag til vedtak.

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». 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 denne beboer og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Tøyenhagen Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Sikringsordning/ garantert betaling av felleskostnader (GBF)

En forutsetning for å få IN-ordning, er at borettslaget har sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes sikringsordning AS.



Ordningen innebærer også priser som bør informeres om ved inngåelse av avtalen. Dette kan man informere om samtidig som man tar opp saken om IN-lån. Det årlige honoraret fastsettes individuelt, avhengig av størrelse på fellesgjeld og felleskostnader. Det årlige honoraret ligger på mellom 0,5% og 1,5% av totale felleskostnader. Etableringsgebyret er på kr 10 000. I tillegg kommer tinglysningsgebyr til Brønnøysundregisteret.

Mer informasjon om sikringsordningen finner dere her:

<https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/regnskapsforsel/garantert-betaling-av-felleskostnader>

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jøran Grønstad (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jøran Grønstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Halvorsen (51 stemmer)

Jonas Lippestad Johansen (47 stemmer)

Andrea Othelie Rognan (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Halvorsen

Jonas Lippestad Johansen

Andrea Othelie Rognan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kaia Tetlie (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kaia Tetlie

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Margrethe Bergmål (43 stemmer)

Stein Runar Østigaard (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Margrethe Bergmål

Stein Runar Østigaard





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 uutnyttat 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

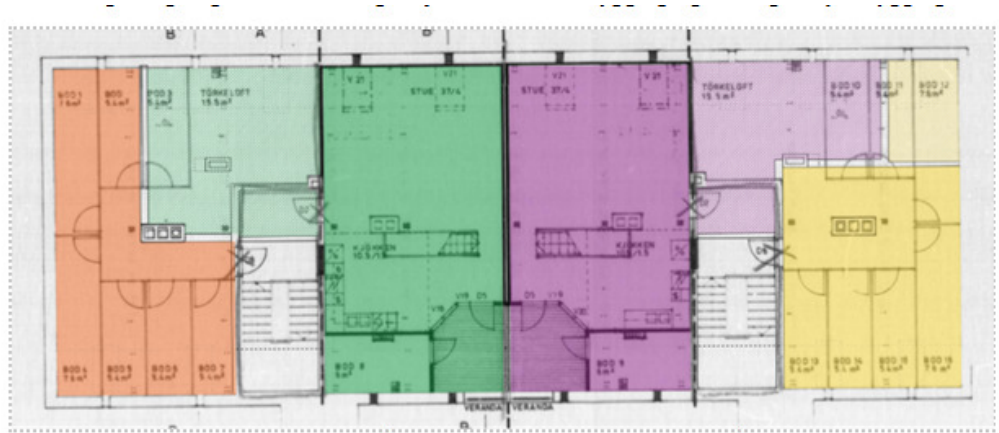
Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen, og hensiktsmessig fordeling av boder. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget 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

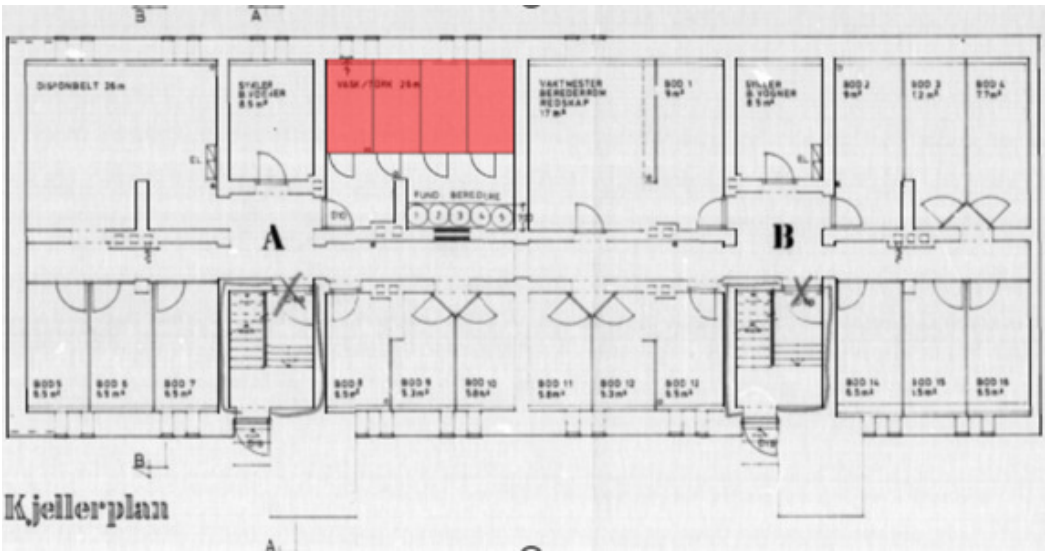
Vedlegg 1 til sak 6. Søknad om utvidelse av boareal på loft



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 utnytta 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 Folkehelseilsynet 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%)

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260056 . Vår ref.: 5105-1-041 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tøyenhagen Borettslag
Organisasjonsnr: 941797873
Andelseier: Albretsen, Anniken Inez
Medeier: Al-Mele, Nour
Leilighetsnummer: 041
Adresse: Tøyengata 36 A, 0578 OSLO
Andelsnummer: 41
Gnr. 229
Bnr. 196
Borettsinnskudd: Kr. 123 000,00 ,–

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): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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: 5,19%
Restsaldo 22 839 209,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 274,31,-			
Herav:			
Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:	
	5 731,00		
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:	940,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 760,-
Annen formue:	55 065,-
Gjeld:	227 245,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208486918
Restsaldo:	226 991,53
Kapitalkostnader:	1 255,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 226 991,54,-, 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 Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

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:toyenhausen@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.

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 avklarar	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarar	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tøyengata 36A
0578 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre