

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 210 000,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 4 674 650,-
Felleskostn.: Kr 6 612,-
Selger: Tonje Tredal

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 50/54 kvm
Tomtstr.: 11483 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1002260023

Ditt nye hjem?

Sars' gate 31F har en fin hjørnebeliggenhet i byggets tredje etasje, med enkel adkomst via heis.

Innvendig møtes du av generøse vindusflater i to himmelretninger som sørger for gode lysforhold og en herlig atmosfære. Planløsningen med separert kjøkken gir en god romfølelse, samt muligheten for et ekstra soverom. Sommerdagene kan nytes i den idylliske bakgården, som byr på gressplen, variert beplantning og hyggelige sittegrupper.

Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har byens puls, grønne lunger og alle servicetilbud utenfor døren!

Høydepunkter:

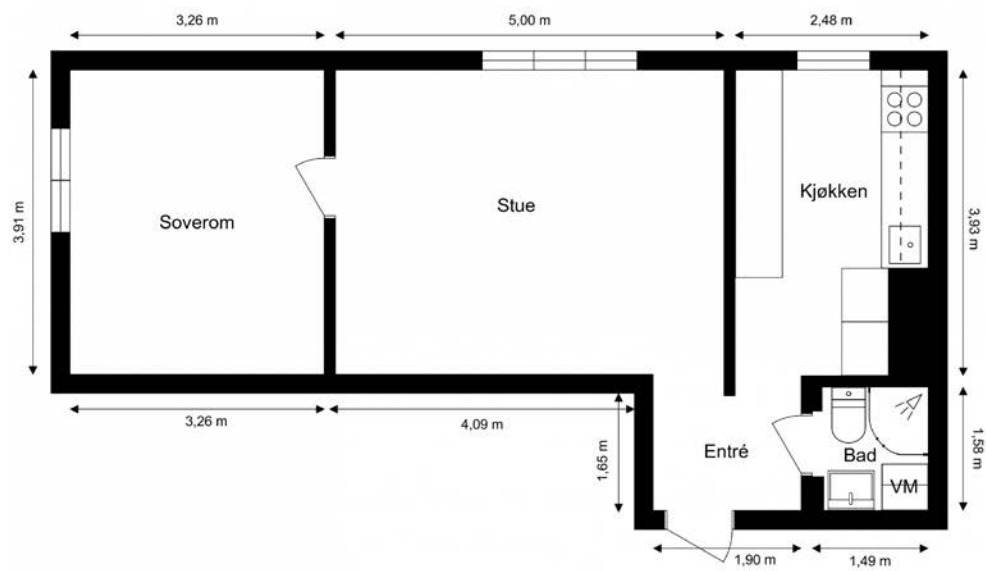
- Heis
- Mulighet for to soverom
- Varmtvann, fyring og fiber inkl.
- Kjøkken 2017
- Nye vinduer 2019
- God takhøyde på hele 2,64 meter
- 2 boder
- Flott bakgård
- Buss og trikk rett utenfor døren
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Planteegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til en lys og herlig hjørneleilighet i Sars' gate 31F! Foto: Magnus Bjørnerud.



Leiligheten ligger fint til på hjørnet i tredje etasje med heisadkomst.



Drømmer du om å bo rolig, men samtidig sentralt, med umiddelbar nærhet til det urbane livet Oslo har å by på? Da er dette boligen for deg.



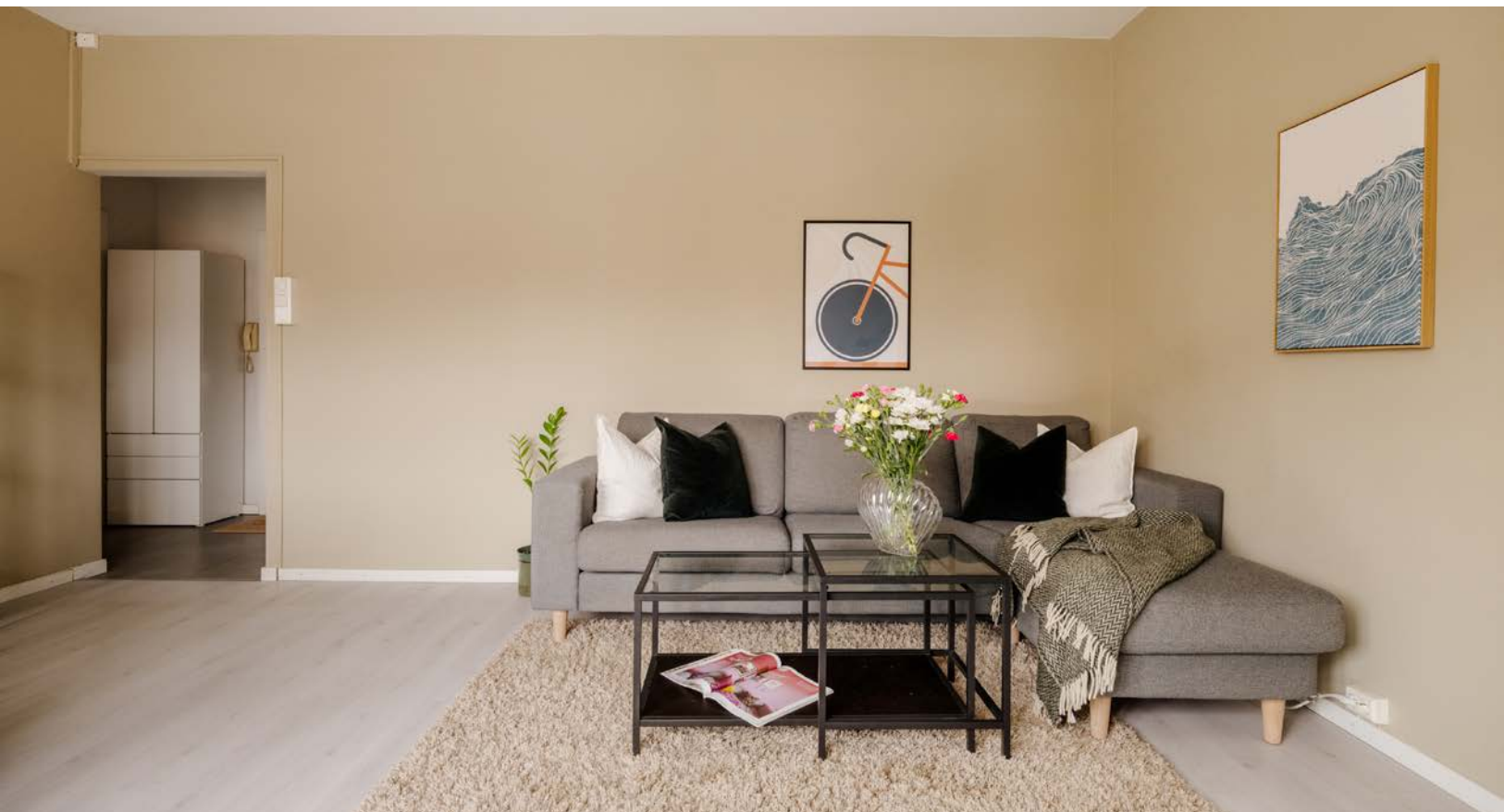
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Beliggenheten på hjørnet og vinduer i to himmelretninger, sørger for rikelig med lysinnslipp fra både stue, kjøkken og soverom. Lyse overflater og en takhøyde på 2,64 meter gir en luftig romfølelse.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et spisebord.



Både varmtvann, fyring og fiber er inkludert i felleskostnadene. I tillegg er vinduene i boligen fra 2019.



Boligen har et romslig, separat kjøkken fra 2017 med delikate og tidløse materialvalg.



Kjøkkenets romslige størrelse gir god plass til flere kokker, og vindusflaten sørger for en lys og trivelig arbeidssone.



Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.

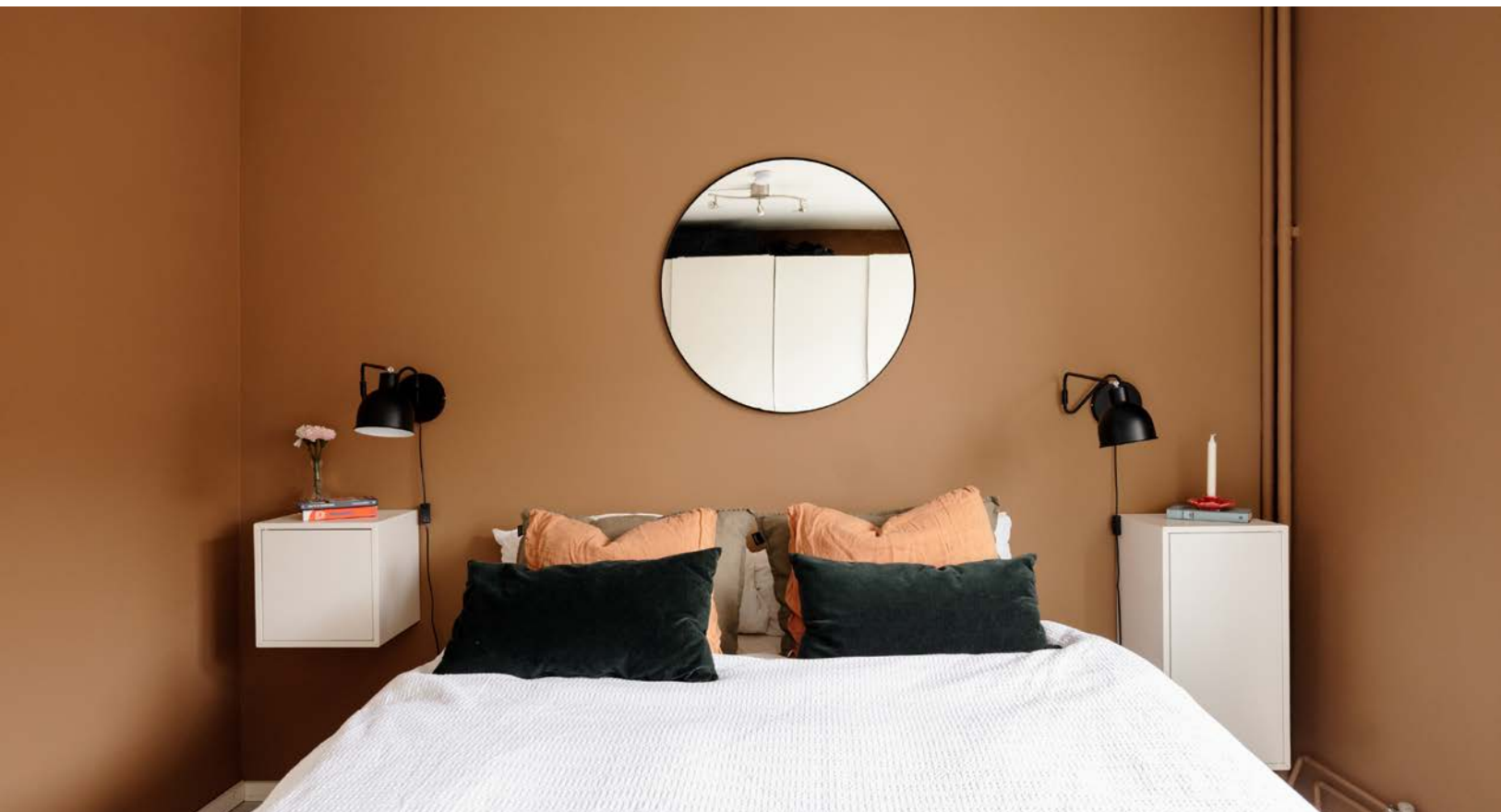


Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Med andre ord, her er alt du trenger!





Soverommet er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobe.

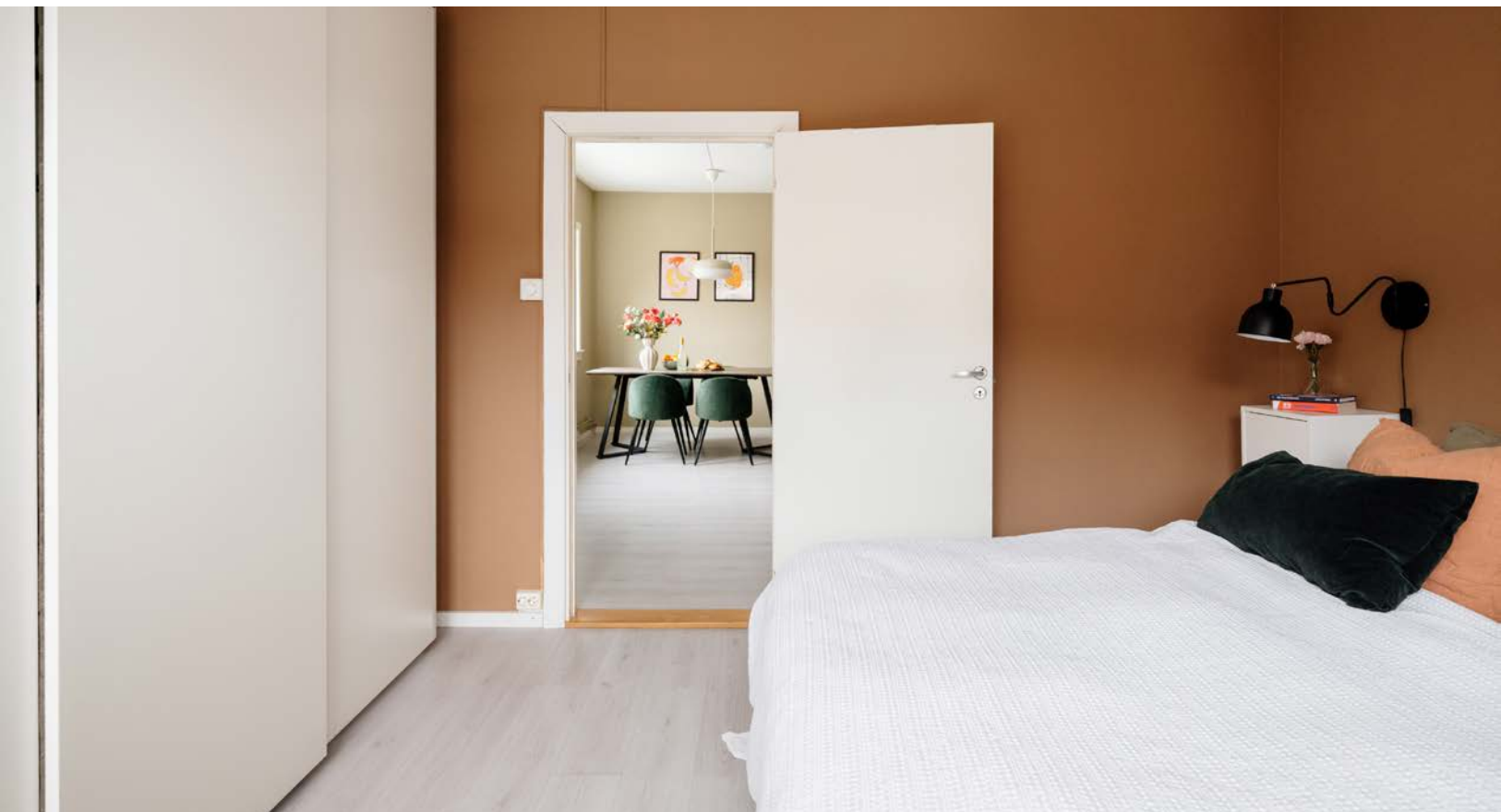


Soverommet har en varm fargetone som skaper en behagelig atmosfære.





Den gode romstørrelsen gir plass til en stor skyvedørgarderobe med rikelig oppbevaringsplass.



Her bor du i en leilighet med moderne standard kombinert med store og luftige rom.



Lyst og tidløst flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin.



Her har du rikelig med skaplass både under servant og på vegg.



Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2005.



Første møte med boligen er en lys og innbydende entrè, med plass til garderobeskap. Velkommen hjem!

Aksjelaget

Bakgården er pent opparbeidet med flere sittegrupper, grill, gressplen, diverse beplantning og sykkelparkering.

Det er gode muligheter for beboerparkering rett ved leiligheten.





Bakgården ligger rolig og skjermet til. Her kan rolige sommerdager nytes rett utenfor døren!



Aksjeselskapet består av 163 leiligheter. Like utenfor leiligheten finner du både buss- og trikkeforbindelser.

Nærområdet

Av frodige parkområder ligger Botanisk hage som nærmeste nabo, en idyllisk park med et rikt planteliv.

Nye Tøyenbadet åpnet dørene i 2025 og har blitt et flott anlegg med basseng både inne og ute.





På Løkka har du byens beste utvalg av spisesteder og hyggelige uteserveringer!



Turmulighetene langs Akerselva er heller ikke langt unna. Ypperlig for både hygge og trening!

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Mai 2022

Hva var avgjørende for valget ditt?

Hvor sentralt den ligger, bra kollektivtilbud, at botanisk hage er nærmeste nabo og hvor velholdt leiligheten var. Var heller ikke en ulempe at det var heis i oppgangen.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg flytter tilbake til hjembyen, Kristiansand

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

Jeg likte godt planløsningen og den utrolig fine bakgården, og ikke minst det å ha botanisk hage så nært.

Hvordan er naboene?

Alle i oppgangen er utrolig hyggelige! Har endt opp med å ha kontakt med flere av dem som bor der nå, og noen som har flyttet, ut over et "normalt" naboskap også. Samme gjelder folk i de andre oppgangene.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Veldig gode solforhold i bakgården. Inne i leiligheten har jeg også følt at forholdene er gode.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

478 kWh på det meste i 2025 (januar), og 46 kWh på det minste (august). Brukte totalt 3216 kr på strøm (uten nettleie) i hele 202

Hva har du likt best med området?

Det blir jo mye av det som tidligere er nevnt. Er i tillegg deilig at 31-bussen går hele døgnet, og at det kun er en kort gåtur bort til handlegaten på Grunerløkka og vulkanområdet.

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

Boligen er overraskende varm på vinteren, og overraskende sval på sommeren. Uteområdet/bakgården er helt himmelsk på vår og sommer, og fint ellers også.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Romslig, velholdt, kremplussing

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 54 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og soverom

Ikke målbare arealer

Loftsboden er ikke målbar som følge av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11483 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet rett ved Botanisk Hage, i bydel Grünerløkka, med gangavstand til Tøyen, Grønland, Carl Berner, sentrum m.m. Gården ligger rett ved Ola Narr og Tøyenparken som er attraktive rekreasjonsområder i bydelen. Dette er et trivelig og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren. Her har du nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker, hyggelige restauranter og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger. Om du liker å leve det gode liv så er "Løkka" en bydel hvor alle finner sin uteplass eller kafé. Her finnes bl.a. utestedene Meyers bar, Rebell, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, og klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere. Her har du i tillegg populære Delicatessen, Le Benjamin og Villa Paradiso etc. På Grünerløkka finner man også Birkelunden, som tilbyr loppemarked hver søndag. Ved Akerselva ligger Vulkan som er Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren. Her finner du Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, Smelteverket (som har Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ (Konsert- og utested) og flere andre serveringssteder.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten med Botanisk hage (som ligger rett utenfor døren), Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten. For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Carl Berner - en by i byen og et sentralt knutepunkt:

Nærområdet byr på mer enn et rikt kollektivtilbud. Det er gode service- og forretningstilbud som apotek, brillebutikk, tannlege og treningstilbud. Av nærbutikker finnes Coop Mega, Coop Extra, Spar, Joker, Rema 1000, samt Kiwi og vinmonopol i Carl Berner passasjen. Narvesen, 7Eleven, sushi, Kaffelykke, Kaffebrenneriet og W.B Samson café finnes også i umiddelbar nærhet. I januar i år åpnet endelig dørene på Carls - Carl Berners nye storstue. Et mangfoldig tilbud på 2800 kvadratmeter fra sport og kultur til deilig mat, forfriskende drikke og arrangementer for både store og små.

Sentrum av byen (Karl Johan) er tilgjengelig etter ca. en halvtimes gange. 5-7min gange til Birkelunden og Ringen Kino/Ringnes Park øverst på Grünerløkka. Om sommeren er det bare å hive seg på en bysykkel og suse ned til sjøbadet på Sørenga.

Treningstilbud:

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten som Sats, Bare trening og Fresh Fitness på Carl Berner. Rett i nærheten finner man CrossFit Yggdrasil. Utomhus byr nærområdet på fotballbaner, skøytehall, minigolf, sandvolleyballbane og tennisbaner. Nyoppussede Tøyenbadet ligger kun en kort gå-/sykkeltur unna, og skal etter planen åpnes i løpet av dette året.

Kollektivknutepunktet Carl Berner:

Flott dekning av offentlig kommunikasjon. Cirka 5 minutters gange til Carl Berner T-bane stasjon med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. I tillegg er det bussforbindelse i Christian Michelsensgate, samt ytterligere trikk og bussforbindelser i Trondheimsveien og Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 33 bussen, samt 17-trikken. Flybussens rute 1 og 5 går også herfra. Ellers finner du bysykkelstativ i kort avstand fra boligen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene.

Et område i full oppsving og utvikling:

Carl Berner området opplever fortiden en oppsving i utvikling og det satses mye på det potensialet som området har. Både Sofienberg og Carl Berner nyter godt av den jevne tilveksten av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier som ser det flotte potensiale som Oslo Øst har. Det at Øya festivalen ble flyttet til Tøyenparken er et godt eksempel på dette. Med andre ord så er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Rodeløkka barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Vahl skole (1-7 kl.) - 0.7 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) - 1.5 km
Hersleb videregående skole - 0.6 km
Elvebakken videregående skole - 1.2 km

Nærmeste hodeplass for:

Buss fra Sars' gate (Linje 31, 31E, 380, 390, 390E) -0,05 km
Trikk fra Sofienberg (Linje 17) - 0.2 km
T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) - 0.7 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30 og R31) - 0.8 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.03.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Dører: Det ble registrert dør som tar i karmen (dør mot baktrapp). Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales. Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

* Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utsifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

* Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

* Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

* Vannbåren varme: Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

* Overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan medføre videre sprekkutvikling og økt risiko for fuktinntrenging over tid. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Overflater Gulv: Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan medføre videre sprekkutvikling og økt risiko for fuktinntrenging over tid. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Sluk, membran og tettesjikt: Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring. Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

* Sanitærutstyr og innredning: Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning. Over tid kan svelging øke, noe som kan medføre behov for utskiftning. Servant har sprekke i overflaten, noe som kan medføre videre skadeutvikling og behov for utskiftning.

* Ventilasjon: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

* Avtrekk: Det er normalt sett ikke tillatt med avtrekk ut gjennom yttervegg i boligblokker, det er ikke kjent om det er gitt tillatelse i dette tilfellet, dersom dette ikke er lov kan utskifting måtte påregnes. Ventil for naturlig oppdriftsventilasjon er ikke synlig i kjøkken, denne kan være skjult bak innredning. Forholdet kan medføre begrenset ventilerings i rommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: Utført i 2005. Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse: Bad ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2005. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet, eller hva som ble gjort, men går ut fra at det ble gjort av faglært siden det var i regi av borettslaget.

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

Svar: Ja. Antar at tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert i forbindelse med arbeiene i 2005.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet at det har vært veggdyr i et par leiligheter i en annen oppgang, men kjenner ikke til at det har vært noen problemer med skadedyr i F-oppgangen.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: utført i 2025. Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse: Jeg vet det har vært inne skadedyrfirma i leilighetene der det har blitt oppdaget skadedyr, men ikke hvilket og hva de har gjort.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var tette soilrør i kjelleren sommeren 2025, men styret har hatt inne firma for inspeksjon og reparasjon.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: Utført i 2025. Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse: Kjenner ikke til hvilket firma det er eller hva som ble gjort, men vet at styret tok tak i problemet, og det er ikke varslet om nye lekkasjer.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: Utført i 2025.

Beskrivelse: Se forrige punkt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Synes ikke det naturlige avtrekket på badet er tilstrekkelig, og har tatt opp på GF at det bør vurderes å installere elektriske vifter i regi av aksjeselskapet.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: Utført av Bolig Elektrikeren i 2022.

Beskrivelse: Tekst fra faktura: Byttet ut gammel ov til ny, likt mot likt. Satt inn overspenningsvern. Satt opp ny skinne for å få plass til overspenningsvernet. Koblet til lampe. Byttet ut halogendimmer til ny led dimmer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da leiligheten ble solgt sist i 2022.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært noen branner på loft/i kjeller som det har vært spekulert i om har vært påsatt, men låser er skiftet i nyere tid slik at det ikke skal være mulig for andre enn beboere å komme seg inn noe sted nå. Opplever området som trygt og rolig, men det har vært noe sykkeltyveri i bakgården. Er ellers busstopp rett utenfor bygget, men har personlig ikke synes at det har vært noen problemer med trafikkstøy.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer også loftsbod på et gulvareal på ca. 7 kvm og kjellerbod på 4 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Aksjeselskapet har kollektiv avtale med Telia for TV-tjenester og Internett.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. 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

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkel 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

Gjensidige Forsikring, polisenummer 57061251

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og varmekabler i bad.

Energimerke

F

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 450 000

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

210 000 (Andel av fellesgjeld)

4 660 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 500 (Noteringsgebyr forretningsfører)

4 150 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 674 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 683 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 686 350 (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.

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

Felleskostnadene inkluderer fyring, TV/internett fra Telia, kommunale avgifter, trappevask, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 612

Andel Fellesgjeld

Kr 210 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2026

Andel fellesformue

Kr 26 667

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Tøyen Boligselskap AS

Organisasjonsnummer

921579853

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 163 leiligheter knyttet til aksjer. Tøyen Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921579853, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 229, 124.

Styret opplyser pr. 25.03.2026 at bygget er en gammel gård som alltid vil ha vedlikeholdsbehov. Vi skal i 2026 gjøre klar en vedlikeholdsplan – men har ikke bestemt noe enda. Vi er i gang med å bytte låssystem som påvirker felleskostnadene. Det er planlagt økning i felleskostnadene på 8% 01.07.2026. Styret anbefaler alle interessenter om å sette seg inn i årsberetning og vedtekter. Det jobbes med å ferdigstille oppgradering av bodene som gjenstår i blokk J-M, arbeidet er estimert ferdig ila mars 2026.

Det ble på årsmøte i 2025 vedtatt at det skal innhentes tilbud for installasjon av vifter for borttstlaget i sin helhet, dersom man kan dokumentere at ikke hver enkelt leilighet har et separat løp. Eventuelt vedtak o må akseptere et av tilbudene gjøres på neste generalforsamling. Dersom hver leilighet har separat løp må det åpnet for at hver enkelt beboer kan installere vifte på egen initiativ.

Styret har ikke fast kontortid, men treffes på Vibbo, epost og styretelefonen. Styret kan kontaktes på telefon 906 73 732 og e-post styret@tbsas.no

Selskapet har 2 oppgraderte vaskerier i kjeller-oppgang K/L og D/E.

Vedtatt på årsmøtet 2024: 7. Undersøke mulighetene for energimålere av fjernvarme på leilighetsnivå i selskapet. Styret skal frem til neste årsmøte undersøke mulighetene og kostnadene ved å installere individuelle energimålere i selskapet. Vedtatt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Rens av ventilasjonskanaler. Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet. Dette ble gjort på bad og på kjøkken.

2022 Inngangsdører ble pusset opp. Inngangs- og kjellerdører er laget i <<edeltre> og er en av årsakene til at selskapet er på «gul liste». Dørene ble pusset opp, justert, oljet og nye <sparkeplater> i messing ble montert.

2021-2022 Utskifting av vinduer og balkongdører (ferdigstillelse) Etterarbeid etter utskiftningen av vinduer ble gjennomført.

2020 Alle vinduer og balkongdører ble i 2020 skiftet. Vinduene i oppgangene ble tatt samtidig. Kjellervinduene skal pusses.

2019 Rehabilitering vaskerier. males våren 2021.

2017 Rehabilitering spillvanns- og kloakkledninger. Skiftet ut bod- og søppelroms dører.

2014 - 2015 5 heiser skal skiftes ut i løpet av 2014/2015. Kr 5 500 000,-. Finansieres ved låneopptak og salg av 2 aksjeleiligheter.

2010 - 2010 Det er montert varmekabler i takrenner for å forhindre isdannelse og issprengning.

2010 - 2014 Boder i kjelleren rehabiliteres.

2008 - 2009 Rehabilitering av grøntarealer og indre gårdsrom og adkomstveier (asfaltering). Prosjektet er avsluttet, men mindre arbeider gjenstår og bli tatt fortløpende over.

2007 - 2007 Rehab av trapperom

2006 Rehabilitering av tak og fasade

2006 Rehabiliteringen gjelder både rør til baderom og kjøkken. Baderoommene ble også renoveret i forbindelse med dette arbeidet

2006 - 2006 Rehab av bunnstikkledninger

2004 Det elektriske anlegget er oppdatert til dagens standard, dvs. stigeledninger og spredernet. Det er skiftet el. anlegg i alle de leilighetene som benyttet seg av tilbudet.

2003 - 2009 Rehabilitering av grøntarealer. Går over flere mindre prosjekter over tid. Oppstart var våren – 03. Selskapet holder fremdeles på med dreneringen, men ferdigstilte asfaltering for å lede vannet bort i

2002 Rehabilitering vaktmesterleilighet

2002 Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler.

All info er innhentet fra styret og aksjeselskapet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA
 Lånenr.: 12138922527
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,25%
 Restsaldo: 10 257 495,85
 Innfrielsesdato: 01.10.2049
 Type Rente: Flytende rente
 Terminer i året 12
 IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
 Lånenr.: 15160109987
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,25%
 Restsaldo: 21 993 309,40
 Innfrielsesdato: 01.01.2037
 Type Rente: Flytende rente
 Terminer i året 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjeselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter er det ikke forkjøpsrett i laget.

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

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet når søker sannsynliggjør vektige sosiale grunner, og når hensynet til naboene ikke veier tyngre enn hensynet til aksjonæren som ønsker å anskaffe husdyr. Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er blitt avholdt 2 dugnader, en på vår og en på høst. Begge har som vanlig hatt fokus på grøntog fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 124 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/124:

06.07.1939 - Dokumentnr: 404807 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

21.08.1939 - Dokumentnr: 405735 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

18.09.1939 - Dokumentnr: 406022 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.09.1939 - Dokumentnr: 406033 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:124 F

18.09.1939 - Dokumentnr: 406033 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.06.1945 - Dokumentnr: 402988 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

vedr. barnehagelokalene.

02.11.2000 - Dokumentnr: 64766 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.oppførelse av søppelbod.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten i Oslo.

06.07.1939 - Dokumentnr: 904808 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.09.1988. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2255 vedtatt 28.07.1977. Eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane/veigrunn, måle- og avstandslinje.

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

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 20 750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

26.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

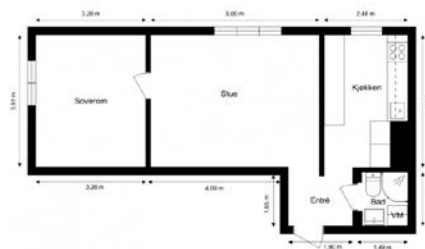
 Sars' gate 31F, 0562 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 124

 Aksjenummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Plantegningen er kun en illustrasjon av etaten og er ikke målestokk.

Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1502

Referansenummer: NC3245

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,64 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering

og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

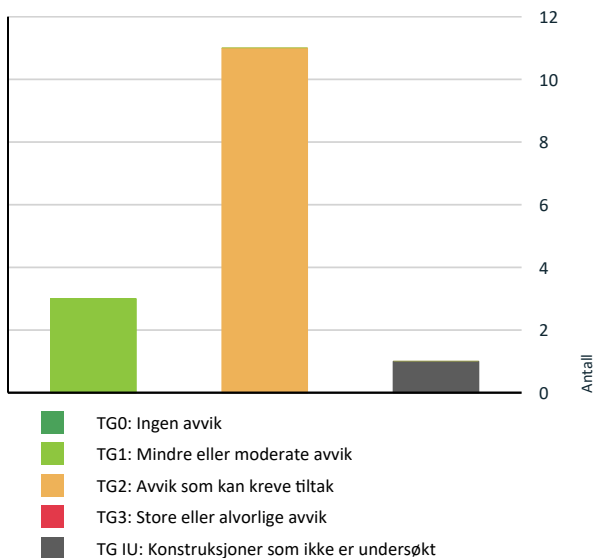
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt plantegninger som tilsynelatende samsvarer med dagens bruk. Tegningene har imidlertid svak oppløsning og er vanskelig å tyde, noe som medfører usikkerhet knyttet til detaljkontroll. Eventuelle avvik mellom godkjent og faktisk bruk kan derfor ikke utelukkes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Brannklassifisert dør mot baktrapp, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert dør som tar i karmen (dør mot baktrapp). Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
 - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av selskapet i 2005.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan medføre videre sprekkutvikling og økt risiko for fuktinntrenging over tid.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Nedsenket dusjsone.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan medføre videre sprekkutvikling og økt risiko for fuktinntrenging over tid.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

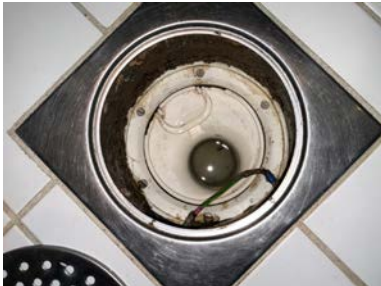
• Det er avvik:

- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med profilerte fronter. Speilfronter på skap over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.
 - Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning. Over tid kan svelging øke, noe som kan medføre behov for utskifting.
 - Servant har sprekke i overflaten, noe som kan medføre videre skadeutvikling og behov for utskifting.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Micro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er normalt sett ikke tillatt med avtrekk ut gjennom yttervegg i boligblokker, det er ikke kjent om det er gitt tillatelse i dette tilfellet, dersom dette ikke er lov kan utskifting måtte påregnes.
 - Ventil for naturlig oppdriftsventilasjon er ikke synlig i kjøkken, denne kan være skjult bak innredning. Forholdet kan medføre begrenset ventilering i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekrane for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det er ikke observert egen hovedstoppekrane i leiligheten.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2023.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
 - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Reguleringsventilene i boligen er eldre.
- Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.
- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

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 forenklede 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.

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeid:
Byttet ut gamle OV til ny, likt mot likt. Satt inn overspenningsvern. Ny skinne for plass til overspenningsvernet. Koblet til lampe i stue og byttet halogen-dimmer til led-dimmer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og da det er observert løseledninger og ledninger sikret med sukkerbit i sikringsskap bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

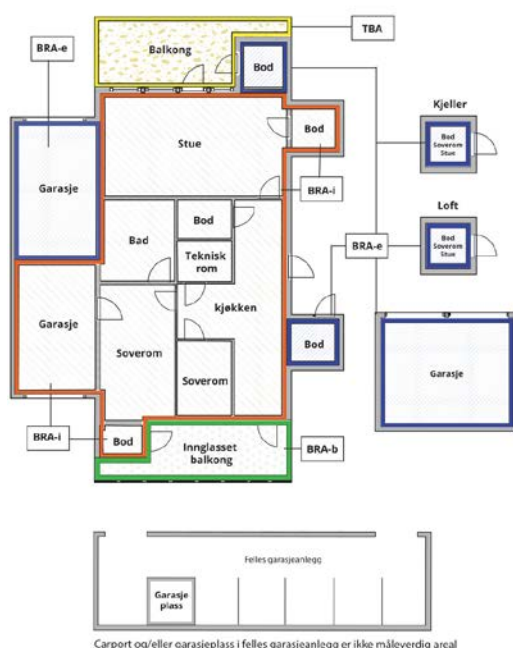
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
3. etasje	50			50	
Loft					
SUM	50	4			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke målbar som følge av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: – Det er fremlagt plantegninger som tilsynelatende samsvarer med dagens bruk. Tegningene har imidlertid svak oppløsning og er vanskelig å tyde, noe som medfører usikkerhet knyttet til detaljkontroll. Eventuelle avvik mellom godkjent og faktisk bruk kan derfor ikke utelukkes.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Tonje Tredal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	124		0	11483.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sars' gate 31F

Hjemmelshaver

As Tøyen Boligselskap

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
921579853		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

122

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	24.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.03.2026	
---	------------	--

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 det 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 funksjonssprøving 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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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

Tonje Tredal

Boligen

Sars' Gate 31F

0562 Oslo

0301-229/124/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?: 2005

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2005. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet, eller hva som ble gjort, men går ut fra at det ble gjort av faglært siden det var i regi av borettslaget.

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

♦ **Ja**

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

Antar at tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert i forbindelse med arbeiene i 2005.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**



Vet at det har vært veggdyr i et par leiligheter i en annen oppgang, men kjenner ikke til at det har vært noen problemer med skadedyr i F-oppgangen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet det har vært inne skadedyrfirma i leilighetene der det har blitt oppdaget skadedyr, men ikke hvilket og hva de har gjort.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Var tette soilrør i kjelleren sommeren 2025, men styret har hatt inne firma for inspeksjon og reparasjon.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke til hvilket firma det er eller hva som ble gjort, men vet at styret tok tak i problemet, og det er ikke varslet om nye lekkasjer.

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?:** 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige punkt

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

♦ Ja

Synes ikke det naturlige avtrekket på badet er tilstrekkelig, og har tatt opp på GF at det bør vurderes å installere elektriske vifter i regi av aksjeselskapet.

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?

♦ **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?: 2022

Firmanavn: Bolig Elektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Tekst fra faktura: Byttet ut gammel ov til ny, likt mot likt. Satt inn overspenningsvern. Satt opp ny skinne for å få plass til overspenningsvernet. Koblet til lampe. Byttet ut halogendimmer til ny led dimmer.

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?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra da leiligheten ble solgt sist i 2022.

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

♦ Ja

Har vært noen branner på loft/i kjeller som det har vært spekulert i om har vært påsatt, men låser er skiftet i nyere tid slik at det ikke skal være mulig for andre enn beboere å komme seg inn noe sted nå. Opplever området som trygt og rolig, men det har vært noe sykkeltyveri i bakgården. Er ellers busstopp rett utenfor bygget, men har personlig ikke synes at det har vært noen problemer med trafikkstøy.

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?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

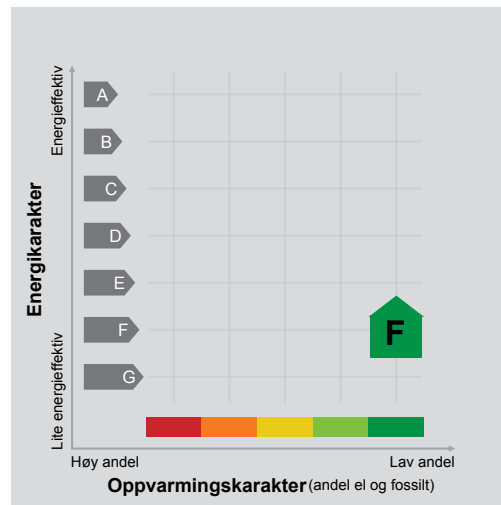
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581564
Merkenummer	Energiattest-2025-241639
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Kristina Erevik
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260023 . Vår ref.: 5214-1-633

Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tøyen Boligselskap As
Organisasjonsnr: 921579853
Aksjonær: Tredal, Tonje Merethe
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 633
Aksjeboenhetsnummer: 00122
Adresse: Sars' Gate 31 F, 0562 OSLO
Aksjenummer: 122
Gnr. 229
Bnr. 124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57061251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Det er kun lov til å montere kullfiltervifte over stekeovn/komfyr, og det er kun lov til å ha lufteluke uten elektrisk avtrekk på badet. Selskapet har egen hjemmeside www.tbsas.no og styrets e-post er: styret@tbsas.no
Endringsskjema for postkasseskilt ligger bak husordensreglene. Låser: Boligselskapet har digital adgangsløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	12138922527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo:	10 257 495,85
Innfrielsesdato:	01.10.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	15160109987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo:	21 993 309,40
Innfrielsesdato:	01.01.2037

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 611,76,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 6 611,76	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	1 336,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 172,-
Annen formue:	26 667,-
Gjeld:	212 396,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12138922527
Restsaldo:	66 631,27
Kapitalkostnader:	411,61
IN-avtale:	Nei

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	15160109987
Restsaldo:	142 939,22
Kapitalkostnader:	1 444,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 209 570,49,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Audun Hallvard Heggveit, e-post: styret@tbsas.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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.:

Eierskifte-/transportgebyr
Pantenoterings-/lurådighetsgebyr

kr 10 500,-
kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 26. mars

Nyhet

Nabovarsel – planlagt utbygging av "Esso" - Sars gate / Trondheimsveien 61



Skisse fra søknaden

Nabovarsel – planlagt utbygging i Sars gate / Trondheimsveien 61

Styret har mottatt nabovarsel for planlagt utbygging på tomten der den gamle Esso-stasjonen ligger (Trondheimsveien 61).

Prosjektet gjelder oppføring av et nytt boligbygg på opptil 6 etasjer med ca. 49 leiligheter, samt et mindre næringslokale på bakkeplan. Bygget er planlagt som et hesteskoformet kvartal som følger gatene rundt (Trondheimsveien, Sars' gate og Helgesens gate), med et indre gårdsrom.

Vi er blant de nærmeste naboene (diagonalt mot sør-øst), og saken kan ha betydning for vårt bomiljø.

Hva betyr dette for oss?

Mulige fordeler:

- Dagens bensinstasjon og parkeringsplass erstattes med boliger og næring, noe som kan gi et mer attraktivt og tryggere nærområde
- Bygget er utformet for å skjerme mot trafikkstøy, noe som kan gi bedre støysituasjon også for omkringliggende eiendommer
- Et mer «lukket kvartal» kan bidra til et roligere og mer bymessig preg i området
- Nye beboere og næring kan gi økt aktivitet og bedre grunnlag for lokale tilbud

Mulige ulemper:

- Bygget er relativt høyt (5 etasjer + loft), og kan påvirke lys- og solforhold – særlig i ettermiddag/kveld
- Prosjektet oppfyller ikke krav til solforhold i utearealer (bl.a. krav om sol mellom kl. 15–20)
- Tett utbygging og kort avstand mellom bygg (ned mot ca. 17 meter) kan gi mer innsyn og mindre romfølelse
- Økt trafikk og belastning på området i byggeperioden
- Flere beboere i området kan gi økt press på parkering, fellesarealer og infrastruktur
- Gårdsrommet i prosjektet vender hovedsakelig nordover, noe som også tyder på begrensede solforhold generelt

Viktig å merke seg

Det er søkt om dispensasjon fra kommunens krav til uteoppholdsareal, blant annet knyttet til sol og romslighet. Dette er ofte et sentralt tema i slike saker og noe vi som nabo kan mene noe om.

Videre prosess

Som nabo har vi rett til å komme med merknader til prosjektet. Fristen for innspill er **14. april 2026**.

Styret vil utarbeide et høringssvar på vegne av boligselskapet.

Innspill fra beboere

Vi ønsker innspill fra dere som bor her:

- Hva er dere positive til?
- Er dere bekymret for lys, støy, innsyn, parkering eller andre forhold?
- Manglende "liv" på gateplan
- Dispensasjon fra uteoppholdsareal kan medføre økt bruk / gjennomgang av vårt gårdsrom
- Er det spesielle hensyn dere mener bør tas?

Send gjerne innspill til styret innen 8. april, slik at vi kan ta det med i vårt høringssvar.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5214

AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Pane e Vino Trondheimsveien 37, 0560 Oslo i kjelleren..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generalforsamlingen avholdes samme sted som i 2024.

Pane e Vino (i kjelleren) Trondheimsveien 37, 0560 Oslo

Det blir servert pizza og brus/kaffe.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. IN-ORDNING
7. Husdyrhold – Opphold i indre gård
8. Gårdsbryggeri
9. Profesjonell, uavhengig styreleder
10. Avtrekksvifter på bad
11. Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte
12. Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs
13. Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer
14. Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)
15. Kameraovervåking
16. Utskifting av låsesystem
17. Makstid for styremedlemmer

18. Fastsettelse av honorarer

19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Heggteveit er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5214 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

IN-ORDNING

Forslag fremmet av:

Åse Myhr

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg har lyst til å betale inn hele eller deler av min fellesgjeld.

Men det er vel minst 2/3 av sameiets medlemmer som må stemme for?

Styrets innstilling

Hva går ordningen ut på? IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

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

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen.

Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren 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. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?

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 aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert 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 aksjeselskapet? IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnad for tilknytning av et nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister. Kostnader Tøyen Boligselskap AS må betale pt. kr 40 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 7 560,- og maksimum kr 24 000,- 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.

Aksjeeiere 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.

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

egen bolig. Aksjeeiere 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.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For IN-ORDNING
- Mot IN-ORDNING

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Derfor vil jeg fremme forslag om ny avstemning ang.IN-ordning .Siste gang var vel i 2020.

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

Sak 7

Husdyrhold – Opphold i indre gård

Forslag fremmet av:

Julianne Lie Drange

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene har setningene «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» blitt tolket/håndhevet som et totalforbud mot dyr i indre gård, ref. saker på vibbo. Basert på at det er lagt til at etterlatenskaper skal plukkes opp har flere beboere tolket dette som at det er tillatt å være der med dyrene sine, men ikke bruke det som primærplass for doturer. Siden dette ikke er styrets oppfatning er det ønskelig å se på husordensregelen på nytt og legge til en presisering.

Styrets innstilling

Styret har mottatt innspill fra flere beboere om dagens husordensregel knyttet til husdyr i indre gård. Reglens nåværende ordlyd – «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» – har i praksis blitt tolket og håndhevet som et totalforbud mot å oppholde seg i gården med husdyr. Samtidig ser vi at formuleringen kan tolkes annerledes, og flere aksjonærer har oppfattet det som at det er tillatt å være der med dyr, så lenge man plukker opp etter dem og ikke bruker gården som primært område for lufting eller rasting.

Styret har forståelse for ønsket om å kunne ta med seg husdyr inn i gården, for eksempel ved korte opphold eller når man er på vei ut eller hjem. Samtidig er vi opptatt av å ivareta fellesarealene, særlig gressplenene, som benyttes til rekreasjon og lek. Det er lite trivelig å oppholde seg på plenen dersom det har vært hunder som

har gjort fra seg der, selv om etterlatenskaper fjernes. Dette gjelder både urin og avføring. Gården er et viktig fellesrom, og hensynet til renslighet og trivsel for alle beboere veier tungt.

Vi ser derfor behov for en presisering av reglene som klargjør at det ikke er tillatt å bruke indre gård til lufting eller rasting av dyr, men at det kan være akseptabelt å oppholde seg der med husdyr i korte perioder, så lenge dette skjer på harde underlag, ikke er til sjenanse for andre, og etterlatenskaper fjernes umiddelbart. En slik formulering balanserer hensynet til dyreeiere med behovet for å ta vare på fellesområdene.

Styret foreslår derfor en justert ordlyd som kan skape felles forståelse og praktisk gjennomføring i tråd med intensjonen i husordensreglene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Husdyrhold – Opphold i indre gård
- Mot Husdyrhold – Opphold i indre gård

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» endres til «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr, men det er tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper må plukkes opp.»
2. «Indre gård skal ikke brukes til lufting eller rasting av husdyr. Det er likevel tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr, så lenge det skjer på hardt underlag og ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal ikke oppholde seg på gressplenene. Etterlatenskaper skal alltid plukkes opp umiddelbart.»

Sak 8

Gårdsbryggeri

Forslag fremmet av:

Tor Øivind Fjeldstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Under siste dugnad la jeg merke til at det er flere rom i kjelleren som er ledige og som vil egne seg meget godt til hjemmebrygging. Det er både vann og avløp tilgjengelig. Jeg foreslår at et av dem settes av til gårdsbryggeri. Tenker da at de som ønsker å være med på det tar på seg å kjøpe utstyr. Så det eneste som trengs er at det blir satt av et rom til det. Bryggerne lager egne avtaler om kjøp av utstyr og bruk av bryggeriet, så det blir ikke noe arbeid eller utgifter for andre enn bryggerne. Mulig det bør settes opp en lettvegg hvis deler av et rom settes av til formålet slik at det kan låses av da både utstyr og produkt kan være fristende for andre enn medlemmene, og det vil bryggerne ta seg av.

Forslag til vedtak

Det settes av et rom i kjelleren, eventuelt deler av et rom, til bryggeriformål. Gårdsbryggeriet driftes av interesserte aksjeeiere og skal ikke påføre utgifter for fellesskapet.

Profesjonell, uavhengig styreleder

Forslag fremmet av:

Einar Takla

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å engasjere en uavhengig, profesjonell styreleder for vårt boligselskap. En profesjonell styreleder kan tilføre selskapet verdifull kompetanse og et objektivt perspektiv i styrets arbeid.

En uavhengig styreleder – uten personlige bindinger til boligselskapet – vil kunne ta avgjørelser basert utelukkende på hva som er best for fellesskapet. Vedkommende vil ikke ha egeninteresser knyttet til enkeltsaker, og kan derfor ha bedre forutsetninger til å vurdere alle saker objektivt og rettferdig.

En profesjonell styreleder vil også kunne besitte fagkompetanse innen områder som bygningstekniske forhold, økonomi, juss og forvaltning - noe som kan være avgjørende for god drift og langsiktig planlegging.

Profesjonell styreledelse kan dessuten gi fordeler i form av mer effektiv møtegjennomføring, mer effektiv drift av selskapet, bedre strukturerte prosesser og tydeligere kommunikasjon med beboerne.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget om å engasjere en profesjonell og uavhengig styreleder uten tilknytning til boligselskapet. Etter en grundig vurdering vil vi på det sterkeste **anbefale at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.**

1. Erfaring viser begrenset engasjement fra eksterne styreledere

Vår erfaring – og tilsvarende erfaringer fra andre boligselskaper – viser at eksterne styreledere ofte utfører kun det absolutt nødvendige og sjelden viser det eierskapet og engasjementet som kreves for å sikre god drift over tid. De har ikke den tilknytningen til fellesskapet som beboervalgt ledelse har.

2. Styret ivaretar allerede selskapsinteressene profesjonelt

Dagens styre har solid kompetanse innenfor eiendomsdrift, økonomi, jus og forvaltning – og vi bruker aktivt OBOS Prosjekt og andre fagmiljøer ved behov. Vi kombinerer fagkunnskap med lokal kjennskap og eierengasjement, noe vi mener er en styrke.

3. Daglig drift krever nærvær og innsatsvilje

Styret håndterer mange praktiske oppgaver som i realiteten ligger nær vaktmestertjenester – oppgaver som en ekstern styreleder verken har kapasitet eller motivasjon til å følge opp. En ekstern styreleder kan heller ikke forventes å stille opp på kort varsel eller følge opp daglig smådrift på en effektiv måte.

4. Eksisterende regelverk ivaretar fellesskapets interesser

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

5. Foreslått vedtektsendring bryter med aksjeloven og etablert praksis

Forslaget innebærer å endre vedtektene slik at styrets leder ikke lenger velges av styret selv, men i stedet utpekes eksternt. Dette er i strid med både aksjelovens bestemmelser og gjeldende vedtektsstruktur for boligselskaper av vår type, hvor det er styret – valgt av generalforsamlingen – som internt velger sin leder. Dette prinsippet sikrer et demokratisk og fleksibelt styre, og ivaretar at sammensetningen tilpasses selskapets behov over tid.

Ved å låse vedtektene til én spesiell modell – med en ekstern leder og redusert fleksibilitet i styrets sammensetning – skapes unødvendige bindinger som vanskelig lar seg justere uten ny vedtektsendring. Det vil også komplisere muligheten for å reagere raskt hvis samarbeidet med ekstern leder ikke fungerer etter intensjonen.

Styrets anbefaling:

Stem nei til forslaget om å engasjere ekstern styreleder.

Vi har et kompetent og engasjert styre som allerede sikrer profesjonell, kostnadseffektiv og fellesskapsorientert drift.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere en uavhengig profesjonell styreleder for boligselskapet for en periode på to år. Styreleder skal ha relevant kompetanse innen eiendomsforvaltning, økonomi og juss. Honorar til styreleder settes til maksimalt kr 250.000 per år, og finansieres innenfor boligselskapets eksisterende budsjett for styrehonorarer. Øvrige styremedlemmer velges blant boligselskapets andelseiere som normalt. Styret får fullmakt til å gjennomføre utvelgelsesprosessen og kontraktsinngåelse med egnet kandidat innen 1. august 2025.

I boligselskapets vedtekter (nr. 5) strykes følgende setning «Styret velger selv sin leder» og erstattes av «Styrets leder skal være en profesjonell, uavhengig person uten bindinger til boligselskapet og være ansatt i et eksternt selskap engasjert av boligselskapet».

Sak 10

Avtrekksvifter på bad

Forslag fremmet av:

Tonje Merethe Tredal

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Opplever at den naturlige ventilasjonen ikke er tilstrekkelig til å transportere fukt fra badet, slik at det er store problemer med svertesopp og fuktskader på interiør. Siden jeg har snakket med flere som har samme problem mener jeg det bør sees på muligheter for å utbedre situasjonen. Har tidligere blitt sagt at dette må luftes ut i resterende deler av leiligheten, men i et bygningsfysisk perspektiv er dette en svært uheldig løsning; varm fuktig luft fra badet vil kunne kondensere på kaldere overflater i resten av leiligheten hvor man ikke noen form for avtrekk, og vil kunne skape problemer med sopp og råte i hele leiligheten. En enkel vifte til bruk i bygg med naturlig ventilasjon ville trolig løst problemet, f.eks. flexit eller liknende, men dette bør installeres hos alle for at det ikke skal skape trykkforskjeller mellom leiligheten dersom alle leilighetene har utløp til felles kanal. Dersom

det er et separat løp fra hver leilighet som samles i toppen, slik de som renses ventilasjonsanlegget i fjor sa det var, er det ikke et problem om hver enkelt beboer installerer en vifte på eget initiativ.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:

Styret har vurdert ventilasjonsløsningene i bygget både tidligere og i forbindelse med rehabilitering av taket i 2006. Borettslaget har et naturlig ventilasjonssystem med sammenkoblede kanaler mellom leilighetene. Det betyr at installasjon av elektriske vifter i enkeltleiligheter kan føre til at fuktig luft presses over til naboen. De små avtrekksviftene som er tilgjengelige på markedet er ikke kraftige nok til å føre luften hele veien opp og ut av kanalene, opp over tak. Endringer i ventilasjonssystemet vil kreve omfattende ombygging, og styret vurderer dette som uforholdsmessig kostbart.

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

- at ventilasjonskanalene holdes åpne og frie for blokkeringer
- at det er tilstrekkelig varme på badet hele året, også om sommeren
- at det luftes jevnlig

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **for** vedtaket om å **avvise forslaget**.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avtrekksvifter på bad
- Mot Avtrekksvifter på bad

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Foreslår at det innhentes tilbud for installasjon av vifter for borettslaget i sin helhet, dersom man kan dokumentere at ikke hver enkelt leilighet har et separat løp. Eventuelt vedtak om å akseptere et av tilbudene gjøres på neste GF. Dersom hver leilighet har separat løp må det åpnes for at hver enkelt beboer kan installere vifte på eget initiativ.
2. Generalforsamlingen avviser forslaget om å installere avtrekksvifter i badene.

Sak 11

Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:

Einar Takla

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å innføre permanent mulighet for digital deltakelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte.

Digital deltakelse vil øke engasjementet hos aksjeeiere som har utfordringer med fysisk deltakelse grunnet jobb, reise, familie eller sykdom. Et hybridformat vil sikre:

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltakelse på generalforsamlinger

Styret har behandlet forslaget om å innføre permanent digital deltakelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte. Forslaget er vurdert opp mot gjeldende regelverk i aksjeloven, samt praktiske og prinsipielle hensyn knyttet til aksjonærs rettigheter og preferanser.

Vurdering opp mot lovverket

Aksjeloven § 5-8 åpner for bruk av elektroniske hjelpemidler ved generalforsamlinger, forutsatt at dette skjer på en betryggende måte som sikrer aksjonærenes rett til å delta, tale og stemme. Det er ikke et krav at alle deltar digitalt, og hybridløsninger – der både fysisk og digital deltakelse tillates – er fullt lovlig.

Styret bemerker at gjennomføring av hybridmøter innebærer visse tekniske og praktiske krav, og at det er viktig å sikre likeverdige rettigheter for alle deltakere – uavhengig av deltakelsesform. Det må derfor velges en løsning som ivaretar taletid, stemmegivning og møtefølging på en forsvarlig måte.

Samtidig ønsker styret å ta hensyn til enkelte aksjonærer som foretrekker fysisk tilstedeværelse og som har uttrykt skepsis til digitale løsninger.

Styrets alternative forslag

Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde:

Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer.

Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning.

Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning.

Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse.

Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte
- Mot Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar at alle fremtidige generalforsamlinger gjennomføres som hybridmøter med følgende prinsipper:

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges

Digital deltakelse omfatter møtefølging, taletid og stemmegivning

Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning

Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse

Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

2. Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde: Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer. Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning. Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning. Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse. Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

Sak 12

Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Forslag fremmet av:

Ove Westermoen Haugvaldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært observert at enkelte har benyttet arealer i kjelleren til å røyke. Med tanke på brannfare og for å unngå falske brannalarmer når nytt brannvarslingsanlegg er installert er det nødvendig å spesifisere et forbud røyking i fellesarealer.

Forslag til vedtak

Røyking innendørs i fellesarealer, vaskerier, kjeller og loft er ikke tillatt. Kostnader forbundet med eventuell utrykking som følge av utløsning av brannalarm på grunn av røyking, faktureres aksjonæren.

Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Forslag fremmet av:

Einar Takla

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg opplever at vedlikeholdet av våre utendørsarealer er blitt forringet over tid, med både estetiske og praktiske konsekvenser. Dette kan potensielt påvirke:

- Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel
- Boligenes markedsverdi
- Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader
- Sikkerhet for beboere og besøkende

Selv om ikke det alltid er snakk om store skader eller vedlikeholdsbehov, så later det til å være flere slike forhold enn tidligere: Eksempler er løse kantstener på gangveier, murer og trapper som ikke henger like godt sammen som tidligere og skitt og smuss på vegger og murer. Mange av disse oppgavene kan løses gjennom relativt enkle arbeidsoppgaver under dugnader og kanskje også ved å målrette bruken av vaktmestertjenesten ytterligere.

Velholdte fellesarealer motiverer også den enkelte beboer til å bidra til at helheten fremstår ryddig og pen. Jeg vet ikke om det foreligger en systematisk kartlegging av vedlikeholdsbehov, men en slik kartlegging vil gjøre det lettere å sette i verk enkle, målrettede tiltak under for eksempel dugnadene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslag om målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Styret deler forslagsstillers vurdering av at det over tid har vært en gradvis forringelse av standarden på enkelte utendørsarealer, både når det gjelder estetiske forhold og praktisk bruk. Vi er enige i at slike forhold kan påvirke både bomiljøets trivsel og boligenes verdi, og at tidlig innsats kan forhindre mer kostbare tiltak senere.

Dette er en problemstilling styret har diskutert flere ganger. Vi har vært klar over behovene, men har ikke iverksatt en systematisk tilnærming så langt, hovedsakelig på grunn av den krevende økonomiske situasjonen i selskapet de siste årene. Det har vært nødvendig å prioritere akutte utgifter og driftskritiske investeringer.

Styret mener likevel at tiden nå er moden for å ta et steg videre, og vi støtter forslaget om å få laget en konkret handlingsplan. En slik plan vil danne et godt grunnlag for fremtidig vedlikehold, og gi oss bedre forutsetninger for å planlegge tiltak som både er realistiske og kostnadseffektive.

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

- Kartlegge tilstanden på felles utendørsarealer med fokus på mindre feil og slitasje som kan utbedres med enkle midler
- Utarbeide en **målrettet handlingsplan** som prioriterer tiltak etter kostnad, risiko og visuell betydning
- Inkludere vurdering av hvilke oppgaver som egner seg for dugnad, og hvilke som bør settes bort til vaktmester eller leverandør
-

Inkludere et økonomisk estimat for de ulike tiltakene og vurdere hvordan disse kan innarbeides i fremtidige budsjetter

Vi ser dette som et nødvendig grunnlagsarbeid som kan gi stor effekt både på kort og lang sikt, og anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret å utbedre det fysiske forfallet i utendørsarealene gjennom en kartlegging av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av en handlingsplan, bruke vaktmestertjenesten mer målrettet og planlegge arbeidsoppgaver under dugnader ut fra handlingsplanen for vedlikeholdsbehov.

Sak 14

Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Forslag fremmet av:

Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at bygget tilkobles direkte til 110-sentralen for brannvarsling, som følge av flere branner de siste årene og bekymring blant beboere for sikkerheten.

Styrets innstilling

Styret har allerede bestilt et komplett brannvarslingssystem som forventes installert i løpet av juni 2025. Dette systemet vil varsle alle aksjonærer og i tillegg sende signal til et profesjonelt overvåkingsselskap, som vil kontakte brannvesenet ved behov. Direkte tilkobling til 110-sentralen ville medført en årlig kostnad på ca. kr 125.000,-. Styret vurderer at dette ikke er nødvendig gitt den løsningen som allerede er bestilt og ivaretar samme funksjon via overvåkingsselskap.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at bygget tilkobles direkte til 110-sentralen for brannvarsling, som følge av flere branner de siste årene og bekymring blant beboere for sikkerheten.

Sak 15

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:

Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å installere kameraovervåking for å styrke sikkerheten i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret vurderer at innføring av kameraovervåking vil være en uakseptabel inngripen i privatlivet til beboerne, og det er krevende å gjennomføre dette i tråd med personvernregelverket (GDPR). Videre vil nødvendig dekning kreve et stort antall kameraer gitt boligselskapets areal. Investering og drift vil være svært kostbart og overstige selskapets økonomiske bæreevne. Styret vurderer i stedet at oppgradering av lås- og calling-system vil gi bedre og mer hensiktsmessig tilgangskontroll.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å installere kameraovervåking for å styrke sikkerheten i borettslaget.

Sak 16

Utskifting av låsesystem

Forslag fremmet av:

Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knyttet til mange nøkler i omløp.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget og har allerede startet arbeidet med å utarbeide kravspesifikasjon for nytt calling- og låsesystem. Planen er at dette skal implementeres i løpet av høsten 2025.

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knyttet til mange nøkler i omløp.

Makstid for styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Tonje Merethe Tredal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For at styremedlemmer skal beholde engasjementet gjennom styreperioden, samt for å hindre at skillet mellom personlige saker og saker som er i felleskapets interesser hvikes ut, foreslås det et vedtak om at styremedlemmer maksimalt har lov å sitte i 6 år (3 perioder).

Det foreslås at dette også i utgangspunktet har tilbakevirkende kraft, slik at det ved godkjent vedtektsforslag må settes opp en ekstraordinær generalforsamling for valg av nye styremedlemmer i rollene der beboere har sittet i mer enn 6 år, gitt at ikke disse rollene er på valg og dekkes av nye beboere på ordinær GF 21. mai 2025. Dersom mer enn halvparten av styret har sittet lengre enn 3 perioder, bør de to medlemmer som har sittet kortest i sine roller bli værende i styret til GF i 2026 for å få tilstrekkelig erfaringsoverføring.

Styrets innstilling

Styrets vurdering – Forslag om makstid for styremedlemmer

Styret har behandlet forslaget om å innføre en maksimal funksjonstid på 6 år (3 perioder) for styremedlemmer. Etter en grundig vurdering er styret ikke enig i forslaget, og anbefaler at det avvises på generalforsamlingen.

1. Manglende forståelse for styrets funksjon

Forslaget bærer preg av manglende forståelse for hvordan et styre i et boligselskap fungerer. Å forvalte fellesskapets midler og interesser krever **langsiktighet, erfaring og tillit**, noe som bygges over tid. En automatisk avgrensning av antall perioder vil kunne fjerne nøkkelpersoner som har opparbeidet seg verdifull innsikt, og dermed svekke styrets samlede kompetanse.

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

2. Rekrutteringsutfordringer og behov for kontinuitet

Det er i praksis **utfordrende å rekruttere nok aksjonærer** som er villige til å stille til valg. Når få kandidater melder seg, er det desto viktigere å beholde kontinuitet og sikre god overføring av ansvar og kunnskap. Et regelverk som pålegger utskiftning av medlemmer uavhengig av situasjonen, kan svekke styringsevnen og stabiliteten.

3. Juridiske utfordringer ved tilbakevirkende kraft

Forslaget legger opp til at regelen skal gjelde **tilbakevirkende**, altså også for dagens styremedlemmer som har sittet i mer enn 6 år. Dette er **problematisk sett opp mot både aksjeloven og alminnelige rettssikkerhetsprinsipper**:

- Etter aksjeloven § 6-7 og § 6-10 er styremedlemmer valgt for en bestemt periode, og kan ikke fratas vervet før denne utløper, med mindre det skjer gjennom ordinære prosedyrer.
-

Generelle rettsprinsipper i norsk rett tilsier at vedtektsendringer ikke skal gis tilbakevirkende kraft med mindre det er særskilt hjemlet og klart rimelig.

- En slik tilbakevirkning kan i praksis oppleves som en ugyldig innskrenking av tidligere gitte rettigheter, og vil kunne føre til tvil rundt vedtakets gyldighet og gjennomførbarhet.

Dersom et slikt forslag skulle vurderes, måtte det i så fall gjelde fremtidige valg, og ikke gripe inn i allerede pågående styreperioder.

Konklusjon

På bakgrunn av disse forholdene – både praktiske og juridiske – anbefaler styret at forslaget avvises i sin helhet. Det vil svekke styrets arbeidsevne, undergrave erfaringsbasert styring, og reise unødvendige juridiske problemstillinger.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det gjøres en presisering av teksten i punkt 5 i vedtektene, samt at følgende tekst tilføres:

«Styrets medlemmer har ikke anledning til å sitte lengre enn 3 perioder (6 år) i styret.»

Det foreslås å endre setningen «Ved valg går vekselvis 3 og 2 styremedlemmer ut.» til «Ved valg åpnes det for utskiftning av vekselvis 3 og 2 styreroller.»

Punkt 5 i vedtektene vil da lyde følgende:

«Selskapets forretninger ledes av et styre på 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret og varamedlemmene velges blant aksjonærene for to år av gangen. Ved valg åpnes det for utskiftning av vekselvis 3 og 2 styreroller. Dersom et styremedlem selger sine aksjer med mer enn 3 måneder igjen til neste ordinære generalforsamling, skal medlemmet tre ut av styret. Nytt medlem velges blant varamedlemmene av det sittende styret. Styrets medlemmer har ikke anledning til å sitte lengre enn 3 perioder (6 år) i styret.

Når styret anviser fakturaer og andre betalingsforpliktelser på vegne av selskapet må disse godkjennes og underskrives av minst 2 styremedlemmer, leder eller nestleder må være en av disse 2."

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Audun Heggteveit**

Lang erfaring og solid kompetanse

Audun Heggteveit har vært en sentral skikkelse i Tøyen boligselskap siden 2003, da han tok over som styreleder i en periode preget av store økonomiske og driftsmessige utfordringer. Under hans ledelse har selskapet gått fra å være nær konkurs til å bli et veldrevet og stabilt boligselskap i 2025. Dette er resultatet av målrettet arbeid med økonomisk styring, profesjonalisering av drift, og strategiske investeringer i bygg og vedlikehold.

Sterk faglig bakgrunn

Til daglig jobber Audun i Oslo politidistrikt, der hans fagområder er virksomhetsstyring, økonomi, etterlevelse av lover og regelverk, samt digitalisering. Han har god innsikt i både offentlig forvaltning og moderne styringssystemer, og er vant til å jobbe strukturert og langsiktig. Hans juridiske forståelse og evne til å analysere komplekse sammenhenger er en styrke for styrearbeidet, spesielt i saker som krever innsikt i lover og forskrifter.

Kunnskap om eierformer og styreansvar

Audun har god forståelse for forskjellene mellom borettslag, selveier og aksjeselskapsmodellen. Denne kunnskapen har vært avgjørende for å sikre at Tøyen boligselskap styres i tråd med sine vedtekter og selskapsform, samtidig som beboernes interesser ivaretas.

Engasjement og kontinuitet

Med mer enn 20 års erfaring fra styret representerer Audun både kontinuitet og trygghet for selskapets videre utvikling. Han har et sterkt engasjement for bomiljøet og har alltid vært opptatt av å balansere gode tjenester for beboerne med ansvarlig økonomisk styring.

Oppsummering

Audun Heggteveit er en svært kompetent og erfaren kandidat med solid bakgrunn fra både styrearbeid, eiendomsforvaltning og offentlig virksomhet. Hans ledelse har vært avgjørende for selskapets utvikling de siste to tiårene, og han stiller nå til gjenvalg med ambisjon om å videreføre en trygg og bærekraftig drift for alle beboere i Tøyen boligselskap.

- **Ove Westermoen Haugvaldstad**
- **Runa Schulstad**

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Styrets årsberetning for 2024

Året 2024 har vært et år med både store endringer og en del utfordringer i driften av vårt boligselskap. Styret ønsker her å gi en oversikt over hva som har skjedd gjennom året, hvilke tiltak som er gjennomført, og hvilke erfaringer vi har gjort oss.

Overgang til ny vaktmestertjeneste

En viktig begivenhet i 2024 var at vår mangeårige vaktmester Terje Lindseth gikk av med pensjon i februar. Terje har vært en bauta i det daglige vedlikeholdet, og vi takker ham for den store innsatsen han har lagt ned over mange år.

Etter utlysning av anbud og grundige vurderinger inngikk styret avtale med Vaktmester Andersen AS, som fra og med januar overtok ansvaret for vaktmestertjenester. Dette inkluderer både vintervedlikehold – som brøyting, salting og strøing – og vedlikehold av grøntarealene i sommerhalvåret.

Det er ingen hemmelighet at overgangen har medført noen startvansker. En del av det daglige oppfølgingsarbeidet, som tidligere lå hos vår faste vaktmester, har i overgangsfasen falt tilbake på styret. Vi har derfor hatt flere møter med Vaktmester Andersen for å sikre en best mulig innkjøring. Det har vært rom for forbedring, men vi opplever nå at tilbakemeldingene våre blir tatt på alvor og at tjenestene stadig blir bedre.

Rune Håkonsen er utpekt som vår faste vaktmester og har faste arbeidsdager her hver mandag og torsdag. Dette gir forutsigbarhet for både styret og beboerne.

Arbeidsmengde og styrets innsats

Styret har i løpet av året avholdt åtte ordinære styremøter. I tillegg har det vært betydelig arbeid mellom møtene – både i form av e-postkorrespondanse, telefoner, befaringer og møter med leverandører. Belastningen på styret har vært mye høyere enn tidligere, men vi opplever samtidig at vi har hatt god kontroll og oversikt. Det viktigste for oss er at det daglige vedlikeholdet og beboernes behov blir ivaretatt på en god måte.

Krav om ekstraordinært årsmøte

I løpet av sommeren mottok styret en henvendelse med krav om å avholde et ekstraordinært årsmøte for å endre reglene om husdyrhold i indre gård. Ettersom dette er noe styret ikke tidligere har behandlet, ble det satt av tid til å sette seg grundig inn i relevant lovverk og gjeldende regler.

Det ble raskt avklart at for at et krav om ekstraordinært årsmøte skal være gyldig, må det komme fra **minst 10 % av aksjonærene**, slik det fremgår av aksjeloven. Ved gjennomgang av innsendte krav viste det seg at disse var sendt inn både av aksjonærer, medboere og leietakere.

Siden det **kun er aksjonærer som har rett til å stille krav** om ekstraordinært årsmøte, ble det sendt ut informasjon til samtlige av de som hadde signert kravet. I meldingen ble det tydelig gjort rede for hvilke formelle krav som måtte oppfylles for at et slikt krav skal kunne behandles.

Etter fristen var det **ikke tilstrekkelig antall gyldige krav** som oppfylte kriteriene, og styret fant derfor grunnlag for å **avvise forslaget** om ekstraordinært årsmøte.

Skadedyr – veggedyr i B-oppgangen

I løpet av året ble det påvist veggedyr i flere leiligheter i B-oppgangen. Skadedyrene ble bekjempet gjennom vår bygningsforsikring, og tiltakene ble utført i samarbeid med profesjonelle aktører. Det tok noe tid å få bukt med problemet, men situasjonen er nå løst.

Styret ønsker å understreke viktigheten av at slike forhold meldes raskt. Tidlig varsling gjør håndteringen enklere og begrenser spredningen. Oppdager du skadedyr, ber vi om at dette meldes til styret uten opphold.

Ventilasjonsrens i alle leiligheter

Det ble i 2024 gjennomført full rens av ventilasjonssystemene i samtlige leiligheter – både på kjøkken og bad. Dette tiltaket er viktig for å opprettholde et godt innneklima og sikre funksjonelle kanaler.

Vi minner samtidig om at det ikke er tillatt å montere mekaniske vifter direkte på ventilasjonslukene, verken på kjøkken eller bad. Slike installasjoner fører til at brukt luft blåses inn i naboens leilighet i stedet for ut, noe som kan skape lukt, fukt og dårlig luftkvalitet.

Bedre avtale med Telia – store kostnadsbesparelser

Styret har gjennomgått og reforhandlet vår avtale med Telia, som leverer TV og internett til gården. Forhandlingene resulterte i en årlig besparelse på nærmere 100 000 kroner, samtidig som beboerne fikk flere valgmuligheter i innhold og tjenester. Vi jobber jevnlig med å se over slike avtaler, og målet er alltid å sikre gode tjenester til lavest mulig kostnad.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via Vibbo.

Etter rehabiliteringen av trapperommene og postkassene har styret bestemt at det ikke er tillatt med "klistremerker" på postkassene (Nei til reklame er lov). Alle merker på postkassene skal være like, slik at man beholder det enhetlige inntrykket. Endringer til postkasseskilt og ringeklokker varsles til styret på Vibbo hvor det oppgis:

- Leilighetsnummer

- Navn som skal stå på skiltet
- Årsak til endring (ny aksjeeier, navnebytte, ny samboer osv)
- Virkningsdato

Kostnader vedr. endringer på postkasseskilt belastes bestiller.

Kjellerboder og vedlikehold

Rehabiliteringen av kjellerbodene har også i 2024 blitt nedprioritert, men planen om gjennomføring som vinterarbeid står fortsatt ved lag. Den opprinnelige løsningen med retting av vegger, nye ståldører til hver bod og brannhemmende skilledører vil bli videreført når kapasiteten tillater det.

Uteområder og trivsel

Grøntarealene har blitt godt vedlikeholdt også i år – men styret ser at det er store behov for utbedringer. Vi ser at indre gård blir brukt mer aktivt enn tidligere – til glede for både små og store. Styret oppfordrer til å bruke disse områdene, men minner samtidig om at lufting av hund kun skal skje i ytre gård. Indre gård er forbeholdt mennesker.

Trappevask og renhold

Vi har fortsatt avtale med Vestvollen Renhold og Vedlikehold, som står for trappevask og renhold av fellesarealer, vaskerier og heiser. Trappene vaskes hver mandag, og øvrig renhold utføres ved behov.

Tagging og skadeverk

Tagging er fortsatt et problem på eiendommen. Vi har avtale med Malermester Lars E. Strand som fjerner tagging fortløpende. Dersom det ikke lar seg fjerne, males det over når været tillater dette. Alle tilfeller blir politianmeldt, og vi bruker betydelige midler på å holde bygningsmassen i stand. Vi oppfordrer alle beboere til å være observante og varsle vaktmester dersom de ser noe.

Informasjon og kommunikasjon

All viktig informasjon formidles via e-post og vår side på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, meldinger fra styret og kontaktinformasjon. Den gamle nettsiden og Facebook-siden ble som tidligere informert avviklet.

Vi ber alle om å sørge for at kontaktinformasjonen på Vibbo er oppdatert – dette er vår hovedkanal for å nå ut til alle aksjonærer raskt og effektivt.

Flagging og felles verdier

Vi fortsetter å markere offisielle flaggdager med flagg, og følger også tradisjonen med å vimple med regnbueflagg under Skeive Dager. Dette har blitt svært godt mottatt, og vi opplever stor støtte fra beboerne for disse markeringene.

Generelt om drift og vedlikehold

Det er fortsatt stort vedlikeholdsbehov i bygningsmassen. En over 80 år gammel gård krever sitt. Styret gjør sitt beste for å balansere kostnadene opp mot tjenestene vi får, og være ansvarlige forvaltere av felles midler.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt tydelige retningslinjer for styrearbeid, som omfatter:

- økonomisk ansvar og kontroll
- habilitet og taushetsplikt
- honorering og håndtering av utbetalinger

Dette er viktig for å sikre ryddige og forutsigbare rammer for arbeidet vi utfører.

Kontakt oss

Styret

Telefon: 906 73 732

E-post: styret@tbsas.no

Vi takker alle aksjonærer for samarbeidet i året som har gått, og ser frem til et nytt år med videre utvikling og godt naboskap.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 1 104 527 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energi/fyring kostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er kr 1 016 693 høyere enn budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 931 538.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 277 485	11 310 580	11 307 000	11 308 000
Andre inntekter	3	21 327	25 987	26 000	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 298 812	11 336 567	11 333 000	11 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-156 500	-604 230	-313 000	-312 000
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14,15	-23 387	-13 425	-13 500	-13 500
Revisjonshonorar	6	-15 976	-16 007	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-331 818	-315 555	-333 000	-348 500
Konsulenthonorar	7	-96 386	-40 001	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-630 334	-1 008 795	-852 050	-860 000
Forsikringer		-880 762	-756 284	-831 912	-1 050 000
Kommunale avgifter	9	-1 384 216	-1 194 060	-1 376 377	-1 558 600
Energi/fyring	10	-1 987 553	-2 167 649	-3 017 000	-2 212 000
TV-anlegg/bredbånd		-859 972	-896 077	-969 000	-870 000
Andre driftskostnader	11	-1 162 450	-545 276	-878 040	-1 087 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 829 352	-7 757 359	-8 933 879	-8 662 600
DRIFTSRESULTAT		3 469 460	3 579 208	2 399 121	2 671 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	188 429	148 880	50 000	90 000
Finanskostnader	13	-2 080 693	-1 885 229	-1 064 000	-2 086 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 892 264	-1 736 349	-1 014 000	-1 996 000
ÅRSRESULTAT		1 577 196	1 842 859	1 385 121	675 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 577 196	1 842 859		

AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 096 989	1 108 070
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	15	2	12 308
SUM ANLEGGSMIDLER		5 381 491	5 404 878
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 562	19 720
Forskuddsbetalte kostnader		870 681	946 215
Andre kortsiktige fordringer	16	34 926	12 628
Driftskonto OBOS-banken		982 186	401 477
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	52 953
Sparekonto OBOS-banken		2 848 778	3 348 655
SUM OMLØPSMIDLER		4 808 133	4 781 648
SUM EIENDELER		10 189 624	10 186 526
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	114 100	114 100
Udekket tap	18	-25 811 696	-27 388 892
SUM EGENKAPITAL		-25 697 596	-27 274 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 300 425	35 668 979
Annen langsiktig gjeld	20	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 010 625	36 379 179
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		239 249	153 679
Leverandørgjeld		456 623	489 548
Skyldige offentlige avgifter	21	1 910	81 354
Påløpte renter		167 051	180 842
Påløpte avdrag		0	117 106
Annen kortsiktig gjeld	22	11 763	59 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		876 595	1 082 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 189 624	10 186 526
Pantstillelse	23	45 696 000	45 696 000

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57061251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Inngangsdører ble pusset opp.	Inngangs- og kjellerdører er laget i «edeltre» og er en av årsakene til at selskapet er på «gul liste». Dørene ble pusset opp, justert, oljet og nye «sparkeplater» i messing ble montert.
2021 - 2022	Utskifting av vinduer og balkongdører (ferdigstillelse)	Etterarbeid etter utskiftningen av vinduer ble gjennomført.
2020	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Alle vinduer og balkongdører ble i 2020 skiftet. Vinduene i oppgangene ble tatt samtidig.
2019	Rehabilitering vaskerier.	2 vaskerier ble pusset opp og nye maskiner ble kjøpt og montert

2017	Rehabilitert spillvanns- og kloakkledninger. Skiftet ut bod– og søppelroms dører	Skiftet ut bod– og søppelroms dører er noe vaktmester jobber med fortløpende og tas over driftsbudsjettet. Per 2022 er bodene i A til H ferdig.
2014 - 2015	Heisrehabilitering	5 heiser ble skiftet ut og oppgradert
2010 - 2010	Varmekabler i takrenner	Det er montert varmekabler i takrenner for å forhindre isdannelse og issprengning.
2010 - 2014	Rehabilitering av boder	Boder i kjelleren rehabiliteres.
2008 - 2009	Rehabilitering grøntarealer og gårdsrom	Rehabilitering av grøntarealer og indre gårdsrom og adkomstveier (asfaltering). Prosjektet er avsluttet, men mindre arbeider gjenstår og bli tatt fortløpende over driftsbudsjettet.
2007 - 2007	Rehab av trapperom	
2006	Rehabilitering av tak og fasade	
2006	Rehabilitering av rørstammer og badrom.	Rehabiliteringen gjelder både rør til badrom og kjøkken. Badrommene ble også renover i forbindelse med dette arbeidet
2006 - 2006	Rehab av bunnstikkledninger	
2004	elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget er oppdatert til dagens standard, dvs. stigeledninger og spredernet. Det er skiftet el. anlegg i alle de leilighetene som benyttet seg av tilbudet. Betalt av hver enkelt aksjeeier.
2003 - 2009	Rehabilitering av grøntarealer	Går over flere mindre prosjekter over tid. Oppstart var våren – 03. Selskapet holder fremdeles på med dreneringen, men ferdigstilte asfaltering for å lede vannet bort i 2008.
2002	Rehabilitert vaktmesterleilighet	
2002	Bytte av fyrkjeler	Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler. Montering av termostat på samtlige radiatorer i gården.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 921579853

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Pane e Vino Trondheimsveien 37, 0560 Oslo i kjelleren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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:

Audun Heggveit er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Øivind Fjeldstad og Tonje Merethe Tredal foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. IN-ORDNING

Fremmet av: Åse Myhr

Jeg har lyst til å betale inn hele eller deler av min fellesgjeld.

Men det er vel minst 2/3 av sameiets medlemmer som må stemme for?

Styrets innstilling

Hva går ordningen ut på? IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

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

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen.

Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren 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. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?

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 aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert 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 aksjeselskapet? IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden

blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnad for tilknytning av et nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste. Kostnader Tøyen Boligselskap AS må betale pt. kr 40 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 7 560,- og maksimum kr 24 000,- 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.

Aksjeeiere 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.

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

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Derfor vil jeg fremme forslag om ny avstemning ang.IN-ordning .Siste gang var vel i 2020.

Forslag til vedtak 2:

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

7. Husdyrhold – Opphold i indre gård

Fremmet av: Julianne Lie Drange

I husordensreglene har setningene «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» blitt tolket/håndhevet som et totalforbud mot dyr i indre gård, ref. saker på vibbo. Basert på at det er lagt til at etterlatenskaper skal plukkes opp har flere beboere tolket dette som at det er tillatt å være der med dyrene sine, men ikke bruke det som primærplass for doturer. Siden dette ikke er styrets oppfatning er det ønskelig å se på husordensregelen på nytt og legge til en presisering.

Styrets innstilling

Styret har mottatt innspill fra flere beboere om dagens husordensregel knyttet til husdyr i indre gård. Reglens nåværende ordlyd – «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» – har i praksis blitt tolket og håndhevet som et totalforbud mot å oppholde seg i gården med husdyr. Samtidig ser vi at formuleringen kan tolkes annerledes, og flere aksjonærer har oppfattet det som at det er tillatt å være

der med dyr, så lenge man plukker opp etter dem og ikke bruker gården som primært område for lufting eller rasting.

Styret har forståelse for ønsket om å kunne ta med seg husdyr inn i gården, for eksempel ved korte opphold eller når man er på vei ut eller hjem. Samtidig er vi opptatt av å ivareta fellesarealene, særlig gressplenene, som benyttes til rekreasjon og lek. Det er lite trivelig å oppholde seg på plenen dersom det har vært hunder som har gjort fra seg der, selv om etterlatenskaper fjernes. Dette gjelder både urin og avføring. Gården er et viktig fellesrom, og hensynet til renslighet og trivsel for alle beboere veier tungt.

Vi ser derfor behov for en presisering av reglene som klargjør at det ikke er tillatt å bruke indre gård til lufting eller rasting av dyr, men at det kan være akseptabelt å oppholde seg der med husdyr i korte perioder, så lenge dette skjer på harde underlag, ikke er til sjenanse for andre, og etterlatenskaper fjernes umiddelbart. En slik formulering balanserer hensynet til dyreeiere med behovet for å ta vare på fellesområdene.

Styret foreslår derfor en justert ordlyd som kan skape felles forståelse og praktisk gjennomføring i tråd med intensjonen i husordensreglene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

«Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» endres til «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr, men det er tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper må plukkes opp.»

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

«Indre gård skal ikke brukes til lufting eller rasting av husdyr. Det er likevel tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr, så lenge det skjer på hardt underlag og ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal ikke oppholde seg på gressplenene. Etterlatenskaper skal alltid plukkes opp umiddelbart.»

✗ Ikke vedtatt.

8. Gårdsbryggeri

Fremmet av: Tor Øivind Fjeldstad

Under siste dugnad la jeg merke til at det er flere rom i kjelleren som er ledige og som vil egne seg meget godt til hjemmebrygging. Det er både vann og avløp tilgjengelig. Jeg foreslår at et av dem settes av til gårdsbryggeri. Tenker da at de som ønsker å være med på det tar på seg å kjøpe utstyr. Så det eneste som trengs er at det blir satt av et rom til det. Bryggerne lager egne avtaler om kjøp av utstyr og bruk av bryggeriet, så det blir ikke noe arbeid eller utgifter for andre enn bryggerne. Mulig det bør det bør settes opp en lettvegg hvis deler av et rom settes av til formålet slik at det kan låses av da både utstyr og produkt kan være fristende for andre enn medlemmene, og det vil bryggerne ta seg av.

Forslag til vedtak:

Det settes av et rom i kjelleren, eventuelt deler av et rom, til bryggeriformål. Gårdsbryggeriet driftes av interesserte aksjeeiere og skal ikke påføre utgifter for fellesskapet.

✓ Vedtatt.

9. Profesjonell, uavhengig styreleder

Fremmet av: Einar Takla

Jeg ønsker å fremme et forslag om å engasjere en uavhengig, profesjonell styreleder for vårt boligselskap. En profesjonell styreleder kan tilføre selskapet verdifull kompetanse og et objektivt perspektiv i styrets arbeid.

En uavhengig styreleder – uten personlige bindinger til boligselskapet – vil kunne ta avgjørelser basert utelukkende på hva som er best for fellesskapet. Vedkommende vil ikke ha egeninteresser knyttet til enkeltsaker, og kan derfor ha bedre forutsetninger til å vurdere alle saker objektivt og rettferdig.

En profesjonell styreleder vil også kunne besitte fagkompetanse innen områder som bygningstekniske forhold, økonomi, juss og forvaltning - noe som kan være avgjørende for god drift og langsiktig planlegging.

Profesjonell styreledelse kan dessuten gi fordeler i form av mer effektiv møtegjennomføring, mer effektiv drift av selskapet, bedre strukturerte prosesser og tydeligere kommunikasjon med beboerne.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget om å engasjere en profesjonell og uavhengig styreleder uten tilknytning til boligselskapet. Etter en grundig vurdering vil vi på det sterkeste **anbefale at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.**

1. Erfaring viser begrenset engasjement fra eksterne styreledere

Vår erfaring – og tilsvarende erfaringer fra andre boligselskaper – viser at eksterne styreledere ofte utfører kun det absolutt nødvendige og sjelden viser det eierskapet og engasjementet som kreves for å sikre god drift over tid. De har ikke den tilknytningen til fellesskapet som beboervalgt ledelse har.

2. Styret ivaretar allerede selskapsinteressene profesjonelt

Dagens styre har solid kompetanse innenfor eiendomsdrift, økonomi, jus og forvaltning – og vi bruker aktivt OBOS Prosjekt og andre fagmiljøer ved behov. Vi kombinerer fagkunnskap med lokal kjennskap og eierengasjement, noe vi mener er en styrke.

3. Daglig drift krever nærvær og innsatsvilje

Styret håndterer mange praktiske oppgaver som i realiteten ligger nær vaktmestertjenester – oppgaver som en ekstern styreleder verken har kapasitet eller motivasjon til å følge opp. En ekstern styreleder kan heller ikke forventes å stille opp på kort varsel eller følge opp daglig smådrift på en effektiv måte.

4. Eksisterende regelverk ivaretar fellesskapets interesser

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

5. Foreslått vedtektsendring bryter med aksjeloven og etablert praksis

Forslaget innebærer å endre vedtektene slik at styrets leder ikke lenger velges av styret selv, men i stedet utpekes eksternt. Dette er i strid med både **aksjelovens bestemmelser** og **gjeldende vedtektsstruktur** for boligselskaper av vår type, hvor det er styret – valgt av generalforsamlingen – som internt velger sin leder. Dette prinsippet sikrer et demokratisk og fleksibelt styre, og ivaretar at sammensetningen tilpasses selskapets behov over tid.

Ved å låse vedtektene til én spesiell modell – med en ekstern leder og redusert fleksibilitet i styrets sammensetning – skapes unødvendige bindinger som vanskelig lar seg justere uten ny vedtektsendring. Det vil også komplisere muligheten for å reagere raskt hvis samarbeidet med ekstern leder ikke fungerer etter intensjonen.

Styrets anbefaling:

Stem nei til forslaget om å engasjere ekstern styreleder.

Vi har et kompetent og engasjert styre som allerede sikrer profesjonell, kostnadseffektiv og fellesskapsorientert drift.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Forslagstiller trekker forslag til vedtak 1. Benkeforslag Forslag til vedtak 2. Generalforsamling voterer over Forslag til vedtak 2.

10. Avtrekksvifter på bad

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

Opplever at den naturlige ventilasjonen ikke er tilstrekkelig til å transportere fukt fra badet, slik at det er store problemer med svertesopp og fuktskader på interiør. Siden jeg har snakket med flere som har samme problem mener jeg det bør sees på muligheter for å utbedre situasjonen. Har tidligere blitt sagt at dette må luftes ut i resterende deler av leiligheten, men i et bygningsfysisk perspektiv er dette en svært uheldig løsning; varm fuktig luft fra badet vil kunne kondensere på kaldere overflater i resten av leiligheten hvor man ikke noen form for avtrekk, og vil kunne skape problemer med sopp og råte i hele leiligheten. En enkel vifte til bruk i bygg med naturlig ventilasjon ville trolig løst problemet, f.eks. flexit eller liknende, men dette bør installeres hos alle for at det ikke skal skape trykkforskjeller mellom leiligheten dersom alle leilighetene har utløp til felles kanal. Dersom det er et separat løp fra hver leilighet som samles i toppen, slik de som renset ventilasjonsanlegget i fjor sa det var, er det ikke et problem om hver enkelt beboer installerer en vifte på eget initiativ.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:

Styret har vurdert ventilasjonsløsningene i bygget både tidligere og i forbindelse med rehabilitering av taket i 2006. Borettslaget har et naturlig ventilasjonssystem med sammenkoblede kanaler mellom leilighetene. Det betyr at installasjon av elektriske vifter i enkeltleiligheter kan føre til at fuktig luft presses over til naboen. De små avtrekksviftene som er tilgjengelige på markedet er ikke kraftige nok til å føre luften hele veien opp og ut av kanalene, opp over tak. Endringer i ventilasjonssystemet vil kreve omfattende ombygging, og styret vurderer dette som uforholdsmessig kostbart.

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

- at ventilasjonskanalene holdes åpne og frie for blokkeringer
- at det er tilstrekkelig varme på badet hele året, også om sommeren
- at det luftes jevnlig

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for vedtaket om å avvise forslaget.

Forslag til vedtak:

Foreslår at det innhentes tilbud for installasjon av vifter for borettslaget i sin helhet, dersom man kan dokumentere at ikke hver enkelt leilighet har et separat løp. Eventuelt vedtak om å akseptere et av tilbudene gjøres på neste GF. Dersom hver leilighet har separat løp må det åpnes for at hver enkelt beboer kan installere vifte på eget initiativ.



Vedtatt.

11. Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Fremmet av: Einar Takla

Jeg ønsker å fremme forslag om å innføre permanent mulighet for digital deltagelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte.

Digital deltagelse vil øke engasjementet hos aksjeeiere som har utfordringer med fysisk deltagelse grunnet jobb, reise, familie eller sykdom. Et hybridformat vil sikre:

Økt demokrati og deltagelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltagelse på generalforsamlinger

Styret har behandlet forslaget om å innføre permanent digital deltagelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte. Forslaget er vurdert opp mot gjeldende regelverk i aksjeloven, samt praktiske og prinsipielle hensyn knyttet til aksjonærs rettigheter og preferanser.

Vurdering opp mot lovverket

Aksjeloven § 5-8 åpner for bruk av elektroniske hjelpemidler ved generalforsamlinger, forutsatt at dette skjer på en betryggende måte som sikrer aksjonærenes rett til å delta, tale og stemme. Det er ikke et krav at alle deltar digitalt, og hybridløsninger – der både fysisk og digital deltagelse tillates – er fullt lovlig.

Styret bemerker at gjennomføring av hybridmøter innebærer visse tekniske og praktiske krav, og at det er viktig å sikre likeverdige rettigheter for alle deltakere – uavhengig av deltakelsesform. Det må derfor velges en løsning som ivaretar taletid, stemmegivning og møtefølging på en forsvarlig måte.

Samtidig ønsker styret å ta hensyn til enkelte aksjonærer som foretrekker fysisk tilstedeværelse og som har uttrykt skepsis til digitale løsninger.

Styrets alternative forslag

Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltagelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde:

Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer.

Digital deltagelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning.

Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning.

Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltagelse.

Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar at alle fremtidige generalforsamlinger gjennomføres som hybridmøter med følgende prinsipper:

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges
Digital deltakelse omfatter møtefølging, taletid og stemmegivning
Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning
Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse
Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt
Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde: Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer. Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning. Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning. Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse. Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

✗ Ikke vedtatt.

12. Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Fremmet av: Ove Westermoen Haugvaldstad

Det har vært observert at enkelte har benyttet arealer i kjelleren til å røyke. Med tanke på brannfare og for å unngå falske brannalarmer når nytt brannvarslingsanlegg er installert er det nødvendig å spesifisere et forbud røyking i fellesarealer.

Forslag til vedtak:

Røyking innendørs i fellesarealer, vaskerier, kjeller og loft er ikke tillatt. Kostnader forbundet med eventuell utrykking som følge av utløsning av brannalarm på grunn av røyking, faktureres aksjonæren.

✓ Vedtatt. Teksten legges inn i husordensreglene.

13. Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Fremmet av: Einar Takla

Jeg opplever at vedlikeholdet av våre utendørsarealer er blitt forringet over tid, med både estetiske og praktiske konsekvenser. Dette kan potensielt påvirke:

- Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel
- Boligenes markedsverdi
- Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader
- Sikkerhet for beboere og besøkende

Selv om ikke det alltid er snakk om store skader eller vedlikeholdsbehov, så later det til å være flere slike forhold enn tidligere: Eksempler er løse kantstener på gangveier, murer og trapper som ikke henger like godt sammen som tidligere og skitt og smuss på vegger og murer. Mange av disse oppgavene kan løses gjennom relativt enkle arbeidsoppgaver under dugnader og kanskje også ved å målrette bruken av vaktmestertjenesten ytterligere.

Velholdte fellesarealer motiverer også den enkelte beboer til å bidra til at helheten fremstår ryddig og pen. Jeg vet ikke om det foreligger en systematisk kartlegging av vedlikeholdsbehov, men en slik kartlegging vil gjøre det lettere å sette i verk enkle, målrettede tiltak under for eksempel dugnadene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslag om målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Styret deler forslagsstillers vurdering av at det over tid har vært en gradvis forringelse av standarden på enkelte utendørsarealer, både når det gjelder estetiske forhold og praktisk bruk. Vi er enige i at slike forhold kan påvirke både bomiljøets trivsel og boligenes verdi, og at tidlig innsats kan forhindre mer kostbare tiltak senere.

Dette er en problemstilling styret har diskutert flere ganger. Vi har vært klar over behovene, men har ikke iverksatt en systematisk tilnærming så langt, hovedsakelig på grunn av den krevende økonomiske situasjonen i selskapet de siste årene. Det har vært nødvendig å prioritere akutte utgifter og driftskritiske investeringer.

Styret mener likevel at tiden nå er moden for å ta et steg videre, og vi støtter forslaget om å få laget en konkret handlingsplan. En slik plan vil danne et godt grunnlag for fremtidig vedlikehold, og gi oss bedre forutsetninger for å planlegge tiltak som både er realistiske og kostnadseffektive.

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

- Kartlegge tilstanden på felles utendørsarealer med fokus på mindre feil og slitasje som kan utbedres med enkle midler
- Utarbeide en **målrettet handlingsplan** som prioriterer tiltak etter kostnad, risiko og visuell betydning
- Inkludere vurdering av hvilke oppgaver som egner seg for dugnad, og hvilke som bør settes bort til vaktmester eller leverandør
- Inkludere et **økonomisk estimat** for de ulike tiltakene og vurdere hvordan disse kan innarbeides i fremtidige budsjetter

Vi ser dette som et nødvendig grunnlagsarbeid som kan gi stor effekt både på kort og lang sikt, og anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret å utbedre det fysiske forfallet i utendørsarealene gjennom en kartlegging av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av en handlingsplan, bruke vaktmestertjenesten mer målrettet og planlegge arbeidsoppgaver under dugnader ut fra handlingsplanen for vedlikeholdsbehov.

✓ Vedtatt.

14. Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås at bygget tilkobles direkte til 110-sentralen for brannvarsling, som følge av flere branner de siste årene og bekymring blant beboere for sikkerheten.

Styrets innstilling

Styret har allerede bestilt et komplett brannvarslingssystem som forventes installert i løpet av juni 2025. Dette systemet vil varsle alle aksjonærer og i tillegg sende signal til et profesjonelt overvåkingsselskap, som vil kontakte brannvesenet ved behov. Direkte tilkobling til 110-sentralen ville medført en årlig kostnad på ca. kr

125.000,-. Styret vurderer at dette ikke er nødvendig gitt den løsningen som allerede er bestilt og ivaretar samme funksjon via overvåkningsselskap.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

15. Kameraovervåking

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås å installere kameraovervåking for å styrke sikkerheten i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret vurderer at innføring av kameraovervåking vil være en uakseptabel inngripen i privatlivet til beboerne, og det er krevende å gjennomføre dette i tråd med personvernregelverket (GDPR). Videre vil nødvendig dekning kreve et stort antall kameraer gitt boligselskapets areal. Investering og drift vil være svært kostbart og overstige selskapets økonomiske bæreevne. Styret vurderer i stedet at oppgradering av lås- og calling-system vil gi bedre og mer hensiktsmessig tilgangskontroll.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

16. Utskifting av låsesystem

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knyttet til mange nøkler i omløp.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget og har allerede startet arbeidet med å utarbeide kravspesifikasjon for nyt calling- og låsesystem. Planen er at dette skal implementeres i løpet av høsten 2025.

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knyttet til mange nøkler i omløp.

 Vedtatt.

17. Makstid for styremedlemmer

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

For at styremedlemmer skal beholde engasjementet gjennom styreperioden, samt for å hindre at skillet mellom personlige saker og saker som er i fellesskapets interesser hvikes ut, foreslås det et vedtak om at styremedlemmer maksimalt har lov å sitte i 6 år (3 perioder).

Det foreslås at dette også i utgangspunktet har tilbakevirkende kraft, slik at det ved godkjent vedtektsforslag må settes opp en ekstraordinær generalforsamling for valg av nye styremedlemmer i rollene der beboere har sittet i mer enn 6 år, gitt at ikke disse rollene er på valg og dekkes av nye beboere på ordinær GF 21. mai 2025. Dersom mer enn halvparten av styret har sittet lengre enn 3 perioder, bør de to medlemme som har sittet kortest i sine roller bli værende i styret til GF i 2026 for å få tilstrekkelig erfaringsoverføring.

Styrets innstilling

Styrets vurdering – Forslag om makstid for styremedlemmer

Styret har behandlet forslaget om å innføre en maksimal funksjonstid på 6 år (3 perioder) for styremedlemmer. Etter en grundig vurdering er styret **ikke enig i forslaget**, og anbefaler at det **avvises** på generalforsamlingen.

1. Manglende forståelse for styrets funksjon

Forslaget bærer preg av manglende forståelse for hvordan et styre i et boligselskap fungerer. Å forvalte fellesskapets midler og interesser krever **langsiktighet, erfaring og tillit**, noe som bygges over tid. En automatisk avgrensning av antall perioder vil kunne fjerne nøkkelpersoner som har opparbeidet seg verdifull innsikt, og dermed svekke styrets samlede kompetanse.

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

2. Rekrutteringsutfordringer og behov for kontinuitet

Det er i praksis **utfordrende å rekruttere nok aksjonærer** som er villige til å stille til valg. Når få kandidater melder seg, er det desto viktigere å beholde kontinuitet og sikre god overføring av ansvar og kunnskap. Et regelverk som pålegger utskiftning av medlemmer uavhengig av situasjonen, kan svekke styringsevnen og stabiliteten.

3. Juridiske utfordringer ved tilbakevirkende kraft

Forslaget legger opp til at regelen skal gjelde **tilbakevirkende**, altså også for dagens styremedlemmer som har sittet i mer enn 6 år. Dette er **problematisk sett opp mot både aksjeloven og alminnelige rettssikkerhetsprinsipper**:

- Etter aksjeloven § 6-7 og § 6-10 er styremedlemmer valgt for en bestemt periode, og kan ikke fratas vervet før denne utløper, med mindre det skjer gjennom ordinære prosedyrer.
- Generelle rettsprinsipper i norsk rett tilsier at vedtektsendringer **ikke skal gis tilbakevirkende kraft** med mindre det er særskilt hjemlet og klart rimelig.
- En slik tilbakevirkning kan i praksis **oppleves som en ugyldig innskrenking av tidligere gitte rettigheter**, og vil kunne føre til tvil rundt vedtakets gyldighet og gjennomførbarhet.

Dersom et slikt forslag skulle vurderes, måtte det i så fall gjelde **fremtidige valg**, og ikke gripe inn i allerede pågående styreperioder.

Konklusjon

På bakgrunn av disse forholdene – både praktiske og juridiske – anbefaler styret at forslaget **avvises i sin helhet**. Det vil svekke styrets arbeidsevne, undergrave erfaringsbasert styring, og reise unødvendige juridiske problemstillinger.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

18. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

 Vedtatt.

19. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ove Westermoen Haugvaldstad

Audun Heggveit

Runa Schulstad

Følgende stilte til valg:

Ove Westermoen Haugvaldstad

Audun Heggveit

Runa Schulstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Godø Eliassen

Håvard Palerud

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Godø Eliassen

Håvard Palerud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Takla

Følgende stilte til valg:

Einar Takla

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder: Audun Heggveit /s/

Protokollvitne 1: Øivind Fjeldstad /s/

Protokollvitne 2: Tonje Merethe Tredal /s/

HUSORDEN FOR A/S TØYEN BOLIGSELSKAP

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær klar over at den skal sikre rimelig husleie, orden, ro og hygiene.

RO.

Det skal være ro i leiligheter og trappeoppganger fra 22.00 til 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale. TV og musikkanlegg må ikke settes så høyt at de sjenerer naboene.

OPPHOLD I OPPGANGENE.

Det er ikke tillatt å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft, eller å slippe uvedkommende inn i trappeoppgangene.

SØPPEL.

All søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes. Legg ikke søppel ved siden av beholderne. Alt søppel skal kildesorteres etter gjeldende regler fra Oslo kommune. Søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke kastes i søppelbodene men leveres til gjenbruksstasjonene.

LUFTING.

Vinduene i trappeoppgangene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Husk stormkroken.

VASK, TØRK og BANKING.

Vask for andre er ikke tillatt. Vaskeriet med dets maskiner og tørkemuligheter skal bare brukes i perioden 07.00- 22.00 alle dager. Bruk av vaskeriet utenom den tid som er fastsatt er ikke tillatt.

Banking av matter og tepper må bare foregå på tørkeplassen mellom 08.00 og 22.00 etter at tøy er tatt inn. Lørdag kan det bankes mellom 08.00 og 17.00. Tørkeplassen skal ikke brukes søndager, helligdager og høytidsdager.

Hver aksjonær har ansvar for å vaske sin del av trappeoppgangene og trapperomsvinduene. I oppganger med heis skal heisen vaskes.

OPPUSSING og VEDLIKEHOLD.

Oppussing og vedlikehold som utsetter andre for støy kan utføres på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00, på lørdager mellom klokken 10.00 og 19.00 og søndager mellom klokken 12.00 og 19.00.

BAD og WC.

Bruk ikke badekar til klesvask, tråder og lo stopper avløpet. Avløpssluk på bad skal rengjøres 1 gang pr. år. Det må bare brukes klosettpapir til WC. Husk minst mulig tapping av vann og spyling av klosett om natten.

VARME og VARMT VANN.

Varme og varmt vann må brukes mest mulig økonomisk.

LÅSING og SLOKKING AV LYS.

Utgangsdører i oppgangene skal være låst. Loft og kjellerdører skal alltid holdes låst. Påse at lys i oppganger, kjeller og loft ikke brenner unødige.

FRAMLEIE.

Framleie må godkjennes av styret for 1 år av gangen. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

HUSDYRHOLD.

Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet når søker sannsynliggjør vektige sosiale grunner, og når hensynet til naboene ikke veier tyngre enn hensynet til aksjonæren som ønsker å anskaffe husdyr.

Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskap etter husdyr må plukkes opp.

BALKONGENE.

Teppebanking er forbudt på balkongene. Klestørk eller lufting av tøy eller sengeklær over gelender må ikke skje. Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden.

Unngå søling av vann. Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt. Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Grilling etter kl. 22 er forbudt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l. på loft eller kjellerganger.

Kast ikke mat til fugler, det trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det er leieboernes egen interesse på enhver måte å utvise forsiktighet og omtanke med leiligheten og gården som de jo selv er medeier av. Det henstilles til leieboerne at de til enhver tid opptrer hensynsfullt overfor hverandre, så det alltid kan være et godt forhold mellom selskapets leieboere.

DENNE HUSORDEN INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN
A/S TØYEN BOLIGSELSKAP.

Endret på gen. forsamling 15. mai. 2017

ORDENSREGLER FOR VASKERIET.

Les bruksanvisningen nøye.

2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.
3. Tøm lommene i vasketøyet før det legges i maskinen.
4. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinen etter bruk.
5. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.
6. Bruk ikke midler som angriper maskinen.
7. I våre maskiner må det kun benyttes lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og De får et dårlig resultat.
8. Hvis mulig, unngå barn i vaskeriet.
9. Vasketidene er fra 07.00 til 22.00 alle dager. Tørkeplassen skal ikke brukes søndag, helligdager og høytidsdager.
10. Bløtlegging i maskinen er forbudt.
11. Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskeriet. Bruk utplassert søppelkasse.
12. Dørene må være åpne i vaskemaskinen når de ikke er i bruk.
13. Lås til vasketavlen skal fjernes etter bruk av vaskeriet. Låsen merkes med navn eller leil.nr.
14. Det er ikke tillatt å vaske i en annens vasketid uten avtale med vedkommende.

Inndelingen av vasketiden foreslås til å være 5 perioder à 3 timer på hverdager og 5 perioder à 3 timer på lørdag og søndag.

NB. FORLAT VASKERIET SOM DE SELV ØNSKER Å FINNE DET.

PARKERINGSFORBUDET I TØYEN BOLIGSELSKAP AS

For å få en effektiv fjerning av biler som bryter parkerings-bestemmelsene har Boligselskapet en avtale med Falck.

Falck foretar kontroll, og borttauing av feilparkerte biler.

Beboerne er selv ansvarlig for å informere sine gjester om ordningen.

Borttauing skjer for bileiers regning og risiko.

Det tillates 10 minutters stans for av og pålessing.

Håndverkere o.l. kan etter behov få spesiell tillatelse. (Tillatelse fåes hos vaktmester eller et styremedlem).

Opplysninger om bort-tauede biler gis av Falck på telefon 02222.

STYRET

ENDRINGSSKJEMA FOR POSTKASSE-SKILT

Hva gjelder det (sett kryss):

Endring pga feil i navn

Endring pga eierskifte

Endring pga fremleie*

A n n e t , s p e s i f i s e r :

*Forutsetter at fremleie er godkjent av styret,
og at det antas at leieforhold vil vare over 6 mnd. Andelseier betaler kostnaden.

LOppgang: Leilnr (seksjonsnr):

Personopplysninger på den som skal oppføres på postkasse
bruk blokkbokstaver, skriv t deli :

Fornavn og evt. mellomnavn:		
Etternavn:		
Evt flere beboere, fornavn o evt mellomnavn:		
Etternavn:		
Fornavn og evt. mellomnavn:		
i	I	III
Etternavn:		

Ved endring pga eierskifte/fremleie, når er overtakelsesdato: .20.

Skjema er utfylt av:

Sted Dato Underskrift (før opp navn v/elektronisk levering)

Skjema fylles ut og sendes til styret på e-post: styret@tbsas.no eller legg skjema i
styrets/vaktmesters postkasse i A-oppgangen.

FOR. STYRET; Endring er godkjent i henhold til eierliste og fremleiegodkjenning:

Sted Dato Underskrift

VEDTEKTER

A.S Tøyen Boligselskap

Vedtatt på generalforsamling 31. mai 2006
Sist oppdatert i e.o. generalforsamling 04.11.2014
Sist oppdatert på generalforsamling 27.05.2015
Sist oppdatert på generalforsamling 23.05.2016
Sist oppdatert på generalforsamling 02.06.2020

1.

Aksjeselskapet Tøyen Boligselskap har til formål å eie, bebygge og drive eiendommen Sars.gt 31, gnr.229. bnr. 124 i Oslo Kommune. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

2.

Aksjekapitalen er på kr. 114 100,- fordelt på 163 aksjer hver pålydende kr. 700,- fullt innbetalt og lydende på navn.

3.

Aksjonær som har en aksje og den dertil knyttede andelsobligasjon, har boret til leilighet. Aksje og andelsobligasjon kan ikke skilles. Kun fysiske personer kan være aksjeeier og ingen aksjonær kan eie mer enn to aksjer og da med formål å slå sammen to leiligheter.

4.

Aksjer og andelsobligasjonens omsettelighet er begrenset, idet ethvert salg må godkjennes av selskapets styre.

5.

Selskapets forretninger ledes av et styre på 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret og varamedlemmene velges blant aksjonærene for 2 år av gangen. Ved valg går vekselvis 3 og 2 styremedlemmer ut. Dersom et styremedlem selger sine aksjer med mer enn 3 måneder igjen til neste ordinære generalforsamling, skal medlemmet tre ut av styret. Nytt medlem velges blant varamedlemmene av det sittende styret.

Når styret anviser fakturaer og andre betalingsforpliktelser på vegne av selskapet må disse godkjennes og underskrives av minst 2 styremedlemmer, leder eller nestleder må være en av disse 2.

6.

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innenfor de frister som er gitt i aksjeloven. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje i skriftlig brev til samtlige aksjonærer, minimum 14 dager før generalforsamlingen.

7.

Generalforsamlingen skal behandle:

- 1.** Styrets årsberetning.
- 2.** Fastsettelse av resultatregnskap og balanse herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

4. Generalforsamlingen velger valgkomite, valgkomiteen består av 2 medlemmer og velges for 2 år av gangen.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen eller som i henhold til gjeldende aksjelovgivning skal behandles av generalforsamlingen.

8.

Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Ingen aksjeeier eller fullmektig kan ha mer enn tre 3-stemmer i generalforsamling.

9.

Med mindre annet følger av lov eller selskapets vedtekter avgjøres enhver sak ved simpelt flertall av de fremmøtte stemmer. Står stemmetallet likt gjelder det som møtelederen slutter seg til, selv om han ikke er aksjeeier eller representant for aksjeeier.

10.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av aksjonærer som representerer minst 1/10 del av aksjonærene.

Vedtektenes paragraf 6,7,8 og 9 gjelder for innkallelse, bekjentgjørelse og utlegning av dokumenter.

11 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom aksjeeieren selv eller person som nevnt nedenfor, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

-et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

12 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligaksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Aksjeeieren er selv ansvarlig for apparater, innretninger eller konstruksjoner som han lar oppføre eller installere i boligen, herunder innkassinger av innvendige rør.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Dersom aksjeeieren forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår skade eller fare for skade på andre boenheter eller på fellesarealene kan styret pålegge aksjeeieren å treffe de tiltak som er nødvendige for å avverge skade eller fare og om nødvendig selv besørge de nødvendige tiltak truffet for aksjeeiers regning.

(9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

13 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

14. Pålegg om salg og fravikelse

Mislighold

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

Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

15.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 av de fremmøtte stemmer. Salg eller delvis salg av selskapets eiendom krever også slik tilslutning, og i to påfølgende generalforsamlinger, hvorav den ene ordinær.

16.

Forøvrig henvises det lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og de til enhver tid gjeldende regler i lov om borettslag.

Nabolagsprofil

Sars' gate 31F - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	0 min 0 km
Sofienberg Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

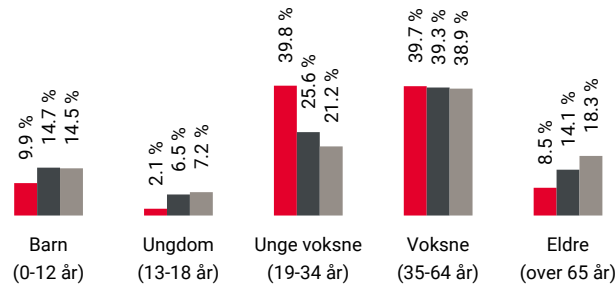
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	2 min
Kiwi Trondheimsveien	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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



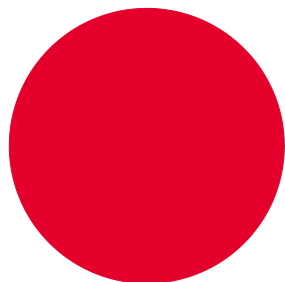
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	7 min	🚶
🏊 EVO Grünerløkka	10 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

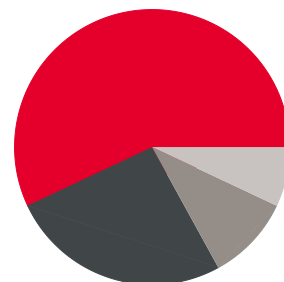
9 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 57% i barnehagealder
■ 26% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



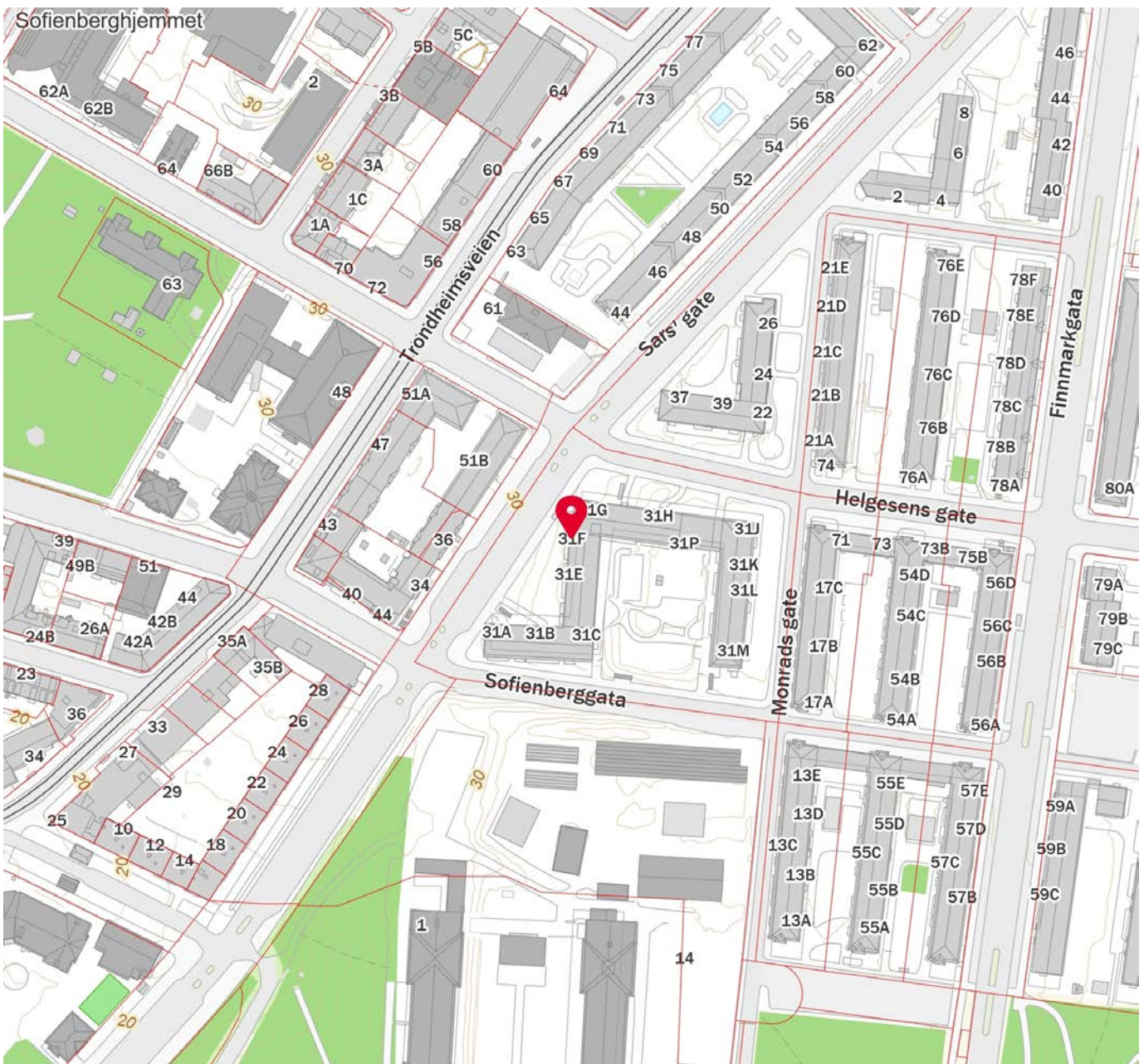
0%

60%

■ Tøyenparken-Sofienberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sars' gate 31F
0562 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@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 viderefremidlet 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