PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

TØYENGATA 40E

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2025

Ekspedisjonsdokument og tegninger

Ferdigattest nye vinduer

Tinglyst seksjonering

Vedtekter og protokoll for sameiet

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tøyengata 40 E
0578 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	80 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	3.3.2026 (Gyldig til 3.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	10	1	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Tøyengata 40 E
0578 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40591

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3: skjevheter/ujevnheter/TG-2: "knirk".

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Deler av pipeløpet er kledd igjen/kjøkkeninnredning er montert mot pipeløpet/alder på pipeløpet.
Kjøkken	Kullfilter.
Vannledninger	Alder på kobberrør, samt manglende kontrollert avrenning til avløp eller sluk ved en lekkasje (rørkasse i entrè/gang).
Ventilasjon	Ventilering (manglende tilførsel av frisk luft).
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Sprukket veggflis/for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør/dusjvegg danner sperre mot sluk.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra innebygget sisterne/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt/for liten luftespalte ved dørterskel.
Gulv	Bruksslitasje/ufagmessige arbeider.
Innvendige dører	Elde/slitasje/skade i dørblad.
Entredør	Elde/slitasje.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2026

Rapportdato
3.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Søgård** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Amalie Statland Fantoft** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 02.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**
Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tøyengata 40 E, 0578 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	200	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	81	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1895** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein. Valmet tak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med ståltrapp med flislagte trinn.

Eier opplyser at det kan ha vært majorstuabiller i leiligheten.

Tomtestørrelse: 908.9 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
4. etasje	**71**	**71** Romfordeling: Entrè, bad/vaskerom, stue, kjøkken, mellomgang og 2 soverom. (Takhøyde ca. 235-265 cm).	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**80**	**71**	**9**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 7 m2, samt en loftsbod på 2 m2 (gulvareal ca. 3 m2). Nr. 81. Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført i stål, forankret til bygning. Dekke med tregulv. Størrelse: 3 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med stubbloftsleire.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 23 mm. Totalt avvik er målt opp til 40 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-3. "Knirk" gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Ildsted er ikke montert.
Pipeløpet er formelt ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Pipeløpet er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Avvik ble observert/registrert. Deler av pipeløpet er påforet/kledd igjen. I tillegg er kjøkkeninnredning montert mot pipeløpet. Alle 4 sider skal være synlige på teglsteinspiper. Om det er en luftkanal i pipeløpet kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Oppgitte avvik gis TG-2. Pipeløpet gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av pipeløpet.
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales det kontroll av stedlige brann- og feievesen. Undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere uforutsette kostnader.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert stekeovn og induksjon platetopp. Lekkasjestopp og komfyrvakt er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2022. Benkeplater ble skiftet i november 2023.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Bemerkning: blandebatteri med dårlig innfesting. Benkeplate har svellet noe mindre ved innfesting av blandebatteriet.
Tiltak: demontere/remontere blandebatteri. Overflatebehandle benkeplate ved gjennomføring for blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Avløpssystem fra 2021 gis TG-1 grunnet alder.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system fra 2021 over toalett på bad/vaskerom. I tillegg adkomst til vanninstallasjoner via luke i rørkasse i entrè/gang. Deler av kobberrør er eldre hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner fra 2021 gis TG-1 grunnet alder. Kobberrør gis TG-2 grunnet alder. Rørkasse i entrè/gang med manglende kontrollert avrenning til avløp eller sluk ved en lekkasje gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av waterguard med lekkasjestopp tilknyttet rørkasse i entrè/gang.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Fremlagt dokument opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 10.04.2025. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Utførte arbeider m/dokumentasjon:
2019: nytt på begge sov. Gang, stue. Oplegg for lamper og stikk ved gulv på kjøk. Ny kurs til oppvm på kjøk. Bytte innmat i sikringsskap.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Deler av boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av balkongdør.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp av fagfolk i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

1 sprukket veggflis over vindu på vestre side. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 18 mm er målt. Dusjvegg danner sperre mot sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk er etablert.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Synlig klemt membranløsning i rennesluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, vaskemaskin, dusjvegg i herdet glass, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og overliggende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne gis TG-2.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.
Luftespalte ved dørterskel er for liten.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Frakoble mekanisk avtrekksvifte og montere ventil. Bedre tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Kun mulighet med hulltaking i påført vegg fra kjøkkenside.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Dokumentasjon er lagret i perm.

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat, parkett og malte flater.

Eier opplyser at ny parkett ble lagt i 2019.

Oppsummering **TG-2**

Bruksslitasje i flere rom. Legging av parkett fremstår som ufagmessig, med mangelfulle avslutninger ved dører/vegger.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Skade i nedkant av dørblad mellom stue og entrè.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.16 Belysning

Beskrivelse

Downlights på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Annet fast inventar

Beskrivelse

Veggskap.
Garderobeskap.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.19 Entredør

Beskrivelse

Malt entredør (B30).

Oppsummering **TG-2**

Entredør med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

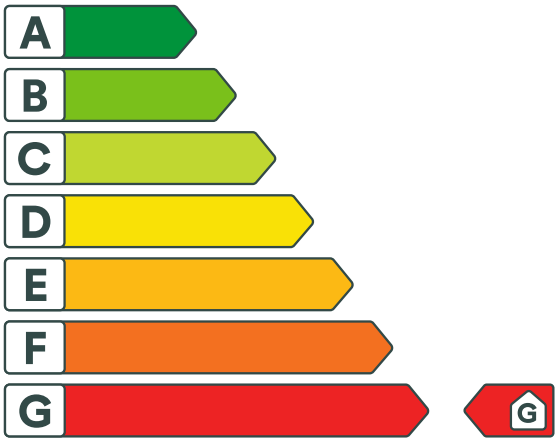
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Adresse **Tøyengata 40E, 0578 OSLO**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263864**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80582765**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1887**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **438,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **438,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 589 kWh**

Tøyengata 40E, 0578 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak: Skifte til 3-lags vinduer

Tiltak: Skifte til 3-lags vinduer

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tøyengata 40E	80582765	H0401	0	0	81

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1887
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.034
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	26.02.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	57,63 m²
Areal tak	72,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12,47 m²
Oppvarmet BRA	72,00 m²
Oppvarmet luftvolum	180,00 m²
U-verdi for yttervegger	1,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,42 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,32 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,46 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	1,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	83,51
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	16,49
		Inndata
Installert effekt		152,78
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	1,06 W/(m²·K)
2	Tak	0,74 W/(m²·K)
3	Gulv	0,00 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,42 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,12 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,34 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,02 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,36 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,48 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,84 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	340,47	0,00	340,47	1,00	340,47
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	42	67	1,0	69
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	0	0	0	1,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**394**	**42**	**437**	**-**	**439**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år))**
Levert energi	Levert elektrisitet	31 589	439
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	31 589	439
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	31 589	439

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	2 086	29
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	24 514	340
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 990	69
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	31 589	439
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	31 589	439

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	438,74	1,00	438,74
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	438,74 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	31 589,17 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306250269

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Statland Fantoft	Erik Søgård

Gateadresse
Tøyengata 40E

Poststed	Postnr
OSLO	0578

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i en flis ved vinduet

Document reference: 306250269

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av bad

Arbeid utført av: Sofienberg Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble satt inn membran og sluk ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har hatt noen problemer med fukt i kjelleren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvene er skjeve. Se tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kan ha vært majorstuabiller i leiligheten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt det elektriske ble fornyet da vi flyttet inn. Oppgradering av sikringsskap.

Arbeid utført av: Edvardsen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av Elvia april 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250269

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling utført i regi av borettslaget

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: Under tiltaksgrensen.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra vi kjøpte leiligheten i 2019.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært rotter i ulike kjellere i borettslaget. Senest i juli 2022 i Herslebs gate 32. Veggdyr i Jens Bjelkes gate 37 i 2021.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250269

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250269

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Fantoft	087e8d403841a7690c6f5 82514f38ea8e379c9b8	02.03.2026 16:10:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Søgård	e864f62e77e0c7f55e694 41d7a16bce00f93e317	01.03.2026 21:55:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250269

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Synne Vang
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: synne.vang@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250269 . Vår ref.: 5105-1-081 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyenhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	941797873
Andelseier:	Søgård, Erik
Medeier:	Fantoft, Amalie Statland
Leilighetsnummer:	081
Adresse:	Tøyengata 40 E, 0578 OSLO
Andelsnummer:	81
Gnr.	229
Bnr.	200
Borettsinnskudd:	Kr. 108 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5496894.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Felleskostnadene inkl. varmt vann. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 589,31,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 046,00	
Trappevask	138,00	
Brannvarsling	160,00	

Bredbånd	245,31

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 432,-
Annen formue:	48 488,-
Gjeld:	200 227,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208486918
Restsaldo:	200 003,31
Kapitalkostnader:	1 106,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 200 003,31,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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

Vedtekter
for
Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Melding om feil og skade:

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

5. Kjøreporter:

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

6. Parkering:

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

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

7. Ro i gården og i leiligheter:

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

8. Byggearbeider på leilighetene:

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

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

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

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

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

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

9. Lys på fellesområder:

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

10. Avfallshåndtering:

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

11. Vedlikehold av takterrasser

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

Annet: Grilling på balkong:

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

12. Brudd på husordensreglene:

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

TØYENHAGEN BORETTSLAG
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER I TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

§ 3 Ansvarsforhold

§ 3-1
Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

§ 3-2
Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

§ 3-3
Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

§ 3-4
Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

§ 3-5
Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

§ 3-6
I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier

ved overtagelse av boligen.

§ 4 Mislighold

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

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

§ 5 Saksbehandling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Standardkrav og utførelse

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

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

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

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

TØYENHAGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.

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

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

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

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

Oslo den ___ / ___ - 19___

.....
Andelseier

.....
Adresse

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5105
TØYENHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5105

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jøran Grønstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere skal signere protollen.

Forslag til vedtak

Even Opsal og Carina Saunders er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport for 2024 ferdig.pdf
2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5105.pdf
3. 5105 Tøyenhagen B L Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024 - 5105.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 6

Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

Forslag fremmet av:

Sandra Szymanska og John Njoki

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1. Motsvarende nåværende plansløsning fra Herlebs gate 34b

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

Styrets innstilling

Styret støtter beboers forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Vedlegg1.png
6. Vedlegg2.png

Sak 7

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Hva går ordningen ut på?

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

Avtaleforholdene

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

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

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

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?

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

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

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

Kostnader

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

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

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

Sikringsordning/ garantert betaling av felleskostnader (GBF)

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

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

Mer informasjon om sikringsordningen finner dere her:

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

Styrets vurdering

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. IN-Brosjyre (1).pdf

8. IN Avtale borettslag _Tøyenhagen Borettslag.pdf

9. Følgebrev til avtale mellom OBOS og andelseier.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jøran Grønstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Othelie Rognan
- Jonas Lippestad Johansen
- Stein Halvorsen

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

- Kaia Tetlie

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes gate 39B
Styremedlem	Bendik Balstad Deraas	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Stein Halvorsen	Jens Bjelkes Gate 37 A
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B
Varamedlem	Andrea Othilie Rognan	Tøyengata 38 A

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L
Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.
Tøyenhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 941797873, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

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

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

Tøyenhagen B/L har en ansatt.

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

Styrets arbeid

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

Borettslagets økonomi betegnes som stabil.

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

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

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

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

Andre større oppgaver styret har arbeidet med i fjor:

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

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

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

Trivselsarrangementer i 2024

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

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

Årsrapport fra driftsleder 2024

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

Prosjekter administrert og / eller utført av driftsleder 2024:

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

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

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

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

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

Bakgård og bakgårdshus
- Installasjon av takrenneforlengere

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

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

Dugnad
- Administrasjon av vår- og høstdugnad

Forsikring
- Oppfølging av forsikringssaker
- Innhenting og forhandling av ny forsikringsavtale

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

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

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

Driftleders generelle ansvarsområder
- Skadedyrbekjempelse
- Administrasjon av dugnad
- Kartlegging av radonnivåer
- Snø/ishåndtering

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

Simen Aanerud
Driftsleder Tøyenhagen borettslag

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X3YQ-JXTGN-SOO6B-0U8N5-CUIO3-HJ86P

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-22 13:12:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4X3YQ-JXTGN-SOO6B-0U8N5-CUIO3-HJ86P

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

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

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

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

5105 TØYENHAGEN B/L

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 670 681**	**3 586 015**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-269 081	488 229
Tilbakeføring av avskrivning	14	109 538	106 353
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-27 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-506 129	-482 617
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-665 672**	**84 665**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 005 008**	**3 670 681**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 09.04.2025
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad/s/ Bendik Balstad Deraas/s/ Stein Halvorsen/s/

Nina A. Haslie/s/ Jonas Lippestad Johansen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-55 068
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-55 143**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1988	7 129 836
Tilgang 1999	3 562 800
Kostpris/Bokf.verdi 1989	47 582 861
SUM BYGNINGER	**58 275 497**

Tomten ble kjøpt i 1985
Gnr.229/bnr.46 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Utebelysning		
Tilgang 2020	59 487	
Avskrevet tidligere	-12 558	
Avskrevet i år	-3 966	
		42 963
Brannvarsling		
Tilgang 2015	1 328 992	
Avskrevet tidligere	-753 092	
Avskrevet i år	-88 599	
		487 301
Drivhus		
Tilgang 2021	119 455	
Avskrevet tidligere	-11 946	
Avskrevet i år	-4 778	
		102 731
Feiemaskin		
Tilgang 2023	27 300	
Avskrevet tidligere	-2 275	
Avskrevet i år	-5 460	
		19 565
Grill		
Tilgang 2018	23 238	
Avskrevet tidligere	-12 782	
Avskrevet i år	-2 324	
		8 132
Snøfreser		
Tilgang 2022	22054	
Avskrevet tidligere	-4 778	
Avskrevet i år	-4 411	
		12 865
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**673 557**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-109 538**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte (debetkort)	4 009
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 009**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 620 226	
Nedbetalt i år	284 120	
		-595 654
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-595 654**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-13 276 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-13 276 400**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 995
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 523
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-60 518**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-69 814
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-69 779**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

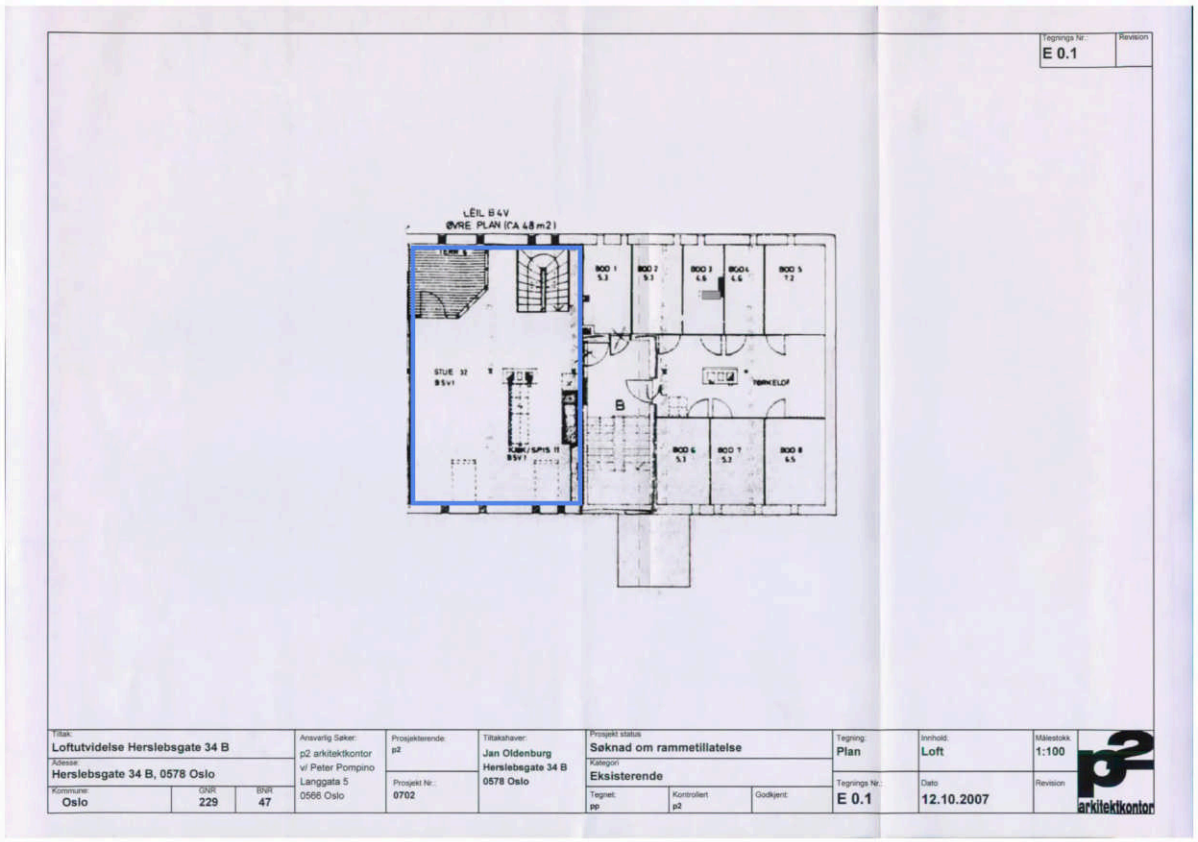
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	595 654
TOTALT	**13 872 054**

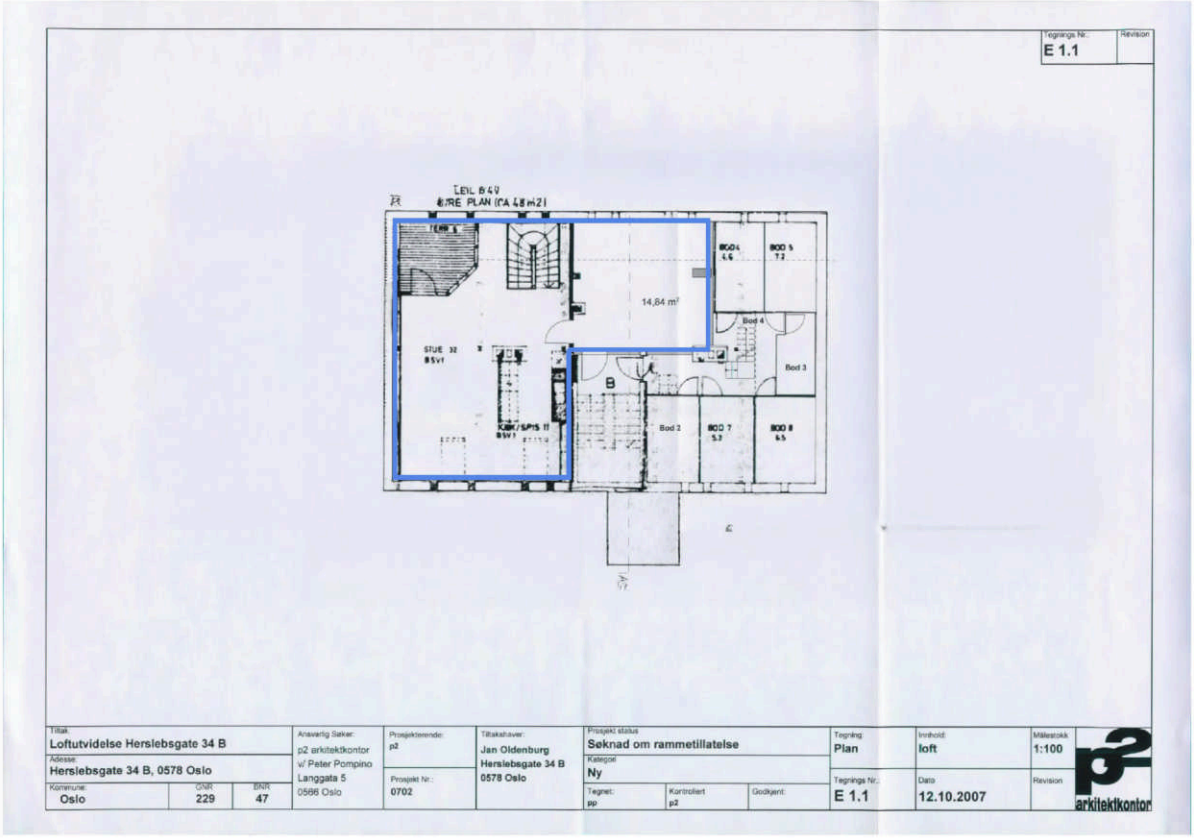
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

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



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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

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

① **Hva innebærer IN-ordningen?**
Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver.
Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

② **Forutsetninger for IN-ordningen**
- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

③ **Avtaler som må signeres**
- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

④ **Innbetaling fra andelseier**
- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

⑤ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⑥ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

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

§ 1.
Bakgrunn og formål

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

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

§ 2.
Krav til låneforhold for borettslaget

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

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

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

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

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

§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

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

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

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

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

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

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

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

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

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

§ 6.

Sikkerhet

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

§ 7.

Vederlag

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

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

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

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

§ 8.

Varighet

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

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

§ 9.

Tvisteløsning

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

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

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS for Tøyenhagen Borettslag

…… ……

Navn på andelseier

Adresse andelseier

5105 28.04.2025

Avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

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

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

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

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

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

Lisa Bruun-Olsen
rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
Selskapsnummer: 5105 **Selskapsnavn:** TØYENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jøran Grønstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Even Opsal og Carina Saunders er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jøran Grønstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrea Othelie Rognan

☐ Jonas Lippestad Johansen

☐ Stein Halvorsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kaia Tetlie

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere skal signere protollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

Fremmet av: Sandra Szymanska og John Njoki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1. Motsvarende nåværende plansløsning fra Herlebs gate 34b

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

Styrets innstilling
Styret støtter beboers forslag til vedtak.

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

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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

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

Hva går ordningen ut på?

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

Avtaleforholdene

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

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

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

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?

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

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

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

Kostnader

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

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

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

Sikringsordning/ garantert betaling av felleskostnader (GBF)

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

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

Mer informasjon om sikringsordningen finner dere her:

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

Styrets vurdering

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jøran Grønstad (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jøran Grønstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Halvorsen (51 stemmer)
Jonas Lippestad Johansen (47 stemmer)
Andrea Othelie Rognan (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Halvorsen
Jonas Lippestad Johansen

Andrea Othelie Rognan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaia Tetlie (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaia Tetlie

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Margrethe Bergmål (43 stemmer)
Stein Runar Østigaard (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margrethe Bergmål
Stein Runar Østigaard

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5105
TØYENHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5105

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Derfor inviterer vi til ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

Saker til behandling

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

6. Søknad om utvidelse av boareal på loft

Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stein Halvorsen som møteleder

Forslag til vedtak

Stein Halvorsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Sak 5

Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Nå har vi muligheten til å søke profesjonelle råd.

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

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

Sak 6

Søknad om utvidelse av boareal på loft

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Felles søknad fra

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

Hva saken gjelder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boliger for oppvekst / Begrunnelse for søknad

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

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

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

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

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

Innskudd til borettslagets egenkapital

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

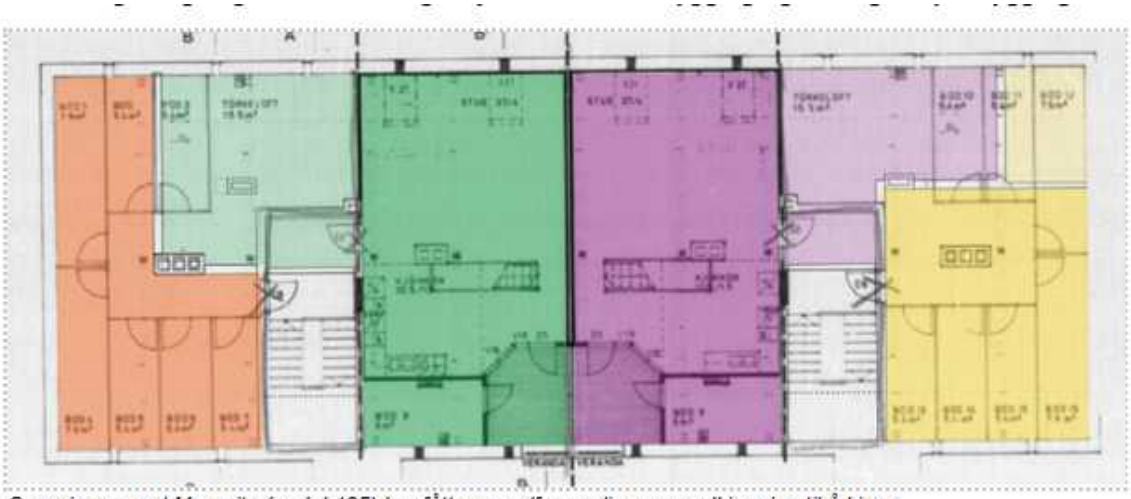
Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Vedlegg1.png
2. Vedlegg2.png

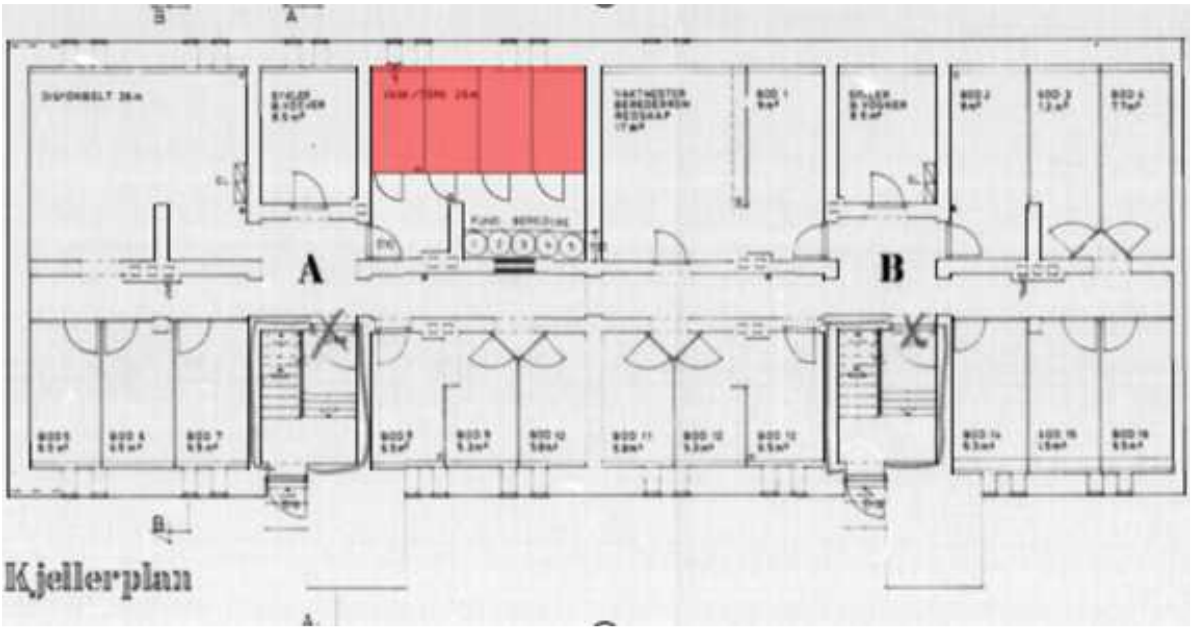
Vedlegg 1 til sak 6. Søknad om utvidelse av boareal på loft



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

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Stein Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Søknad om utvidelse av boareal på loft

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 89.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Stein Halvorsen som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bakgårdshuset, tilskudd til oppussing og nødvendig drenering

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

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

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

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

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

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

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

5. Tøyenhagen øst, tilskudd til forprosjekt

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

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

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

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

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

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

Nå har vi muligheten til å søke profesjonelle råd.

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

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

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

6. Søknad om utvidelse av boareal på loft

Felles søknad fra

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

Hva saken gjelder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boliger for oppvekst / Begrunnelse for søknad

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

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

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

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

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

Innskudd til borettslagets egenkapital

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

Töyengt. 40

J.nr. 15/1887

Våningshus.

J.-No. 15 — 87. / Tegning og / Situationsplan C/K 307 — 345 — 358 — 387 — 87.

Bygningsanmeldelse 422/87.

B678 54/87.

til 1ste Distrikt.

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

Tøiengaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 390 □ Meter i. 4 Etager } tilsammen: 466
76 □ Meter i. . 1 do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Arbeiderbolig.

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

Byguingens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 13,80 meter.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 2,65 m.

Fundamentering (§ 23) Granitmur.

Grundbeskaffenhed Fast forbund.

Isolation (§ 25) Asfaltpap.

Drainering Almindelige brændte Rør for draineringen. Hoved-kloakrør af glaserede Rør. Rummen af stenen i cement. Vandlaas. Rørenes fald blier 1cm. pr. 60c

jeg maa i Sandhed tillade at anbefale Deres
Opmærksomhed. Kristiania 2.8.87 A Thommessen

Idet at bemærke ved Prioritene, naar de skulle
Ekstrabeskrift Overlys

Chr 4/4 87 Sidemay

Tilbagesendes med Anmodning om i Planen
erholde angivet Nummeret Bygningsbalken
hvis ønskes fyldestgjør Gaardsnummeret Bredde
de i § 39 angivne Bestemmelser, men da
nærværende Bygning falder ind under Bestem-
melserne i § 70. vil det være afhængigt af Byg-
ningskommissionens Beslutning om An-
lægget med det smalle Gaardsrum kan approberes.

Christiania 5te April 1887 GBull

Nummeret Bestemmelsen er paaskrevet Planen og vor alle med
gaardsplaterne sendende Dem at skille Dem saa Sjækken
Kr. 9/4 87 A Thommessen

620-87 T.

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af
de i §§ 13, 14, 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 9de April 1887

GBull

14/4 87 S.

Bygningsmateriale, § 26 almindelige, 1½ stens ydervægge, 7 x 9" hjælpe

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Ingen.

Tagtækning, § 35 Bordtag og tagsten.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) Ingen.

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Klædekamre.

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Vedboder.

Trappeantal (ildfaste), § 41 5 jerntrapper.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 11-12" piber, 84 ildsteder og
6 luftpiber i hovedbygningen
samt 1, 9" pibe i bygningen

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) Ingen.

Lokum, §§ 63 og 64 I tagbygningen indrettes 10 privetskabe
der forsynes med vandtæt beholder, af fyrretræ
og glatte planker, samt 3 store luftpiber,
som tagningen viser.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 26/3 1887

O Olsen

Lith. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

CHRISTIANIA
JN:2A 125
87
SUBPRÆFECTURBUREAUET

Efter Anmeldelsen Opgivelse ved Skillevæggene mellem Værel
afstikkerne blive gjorde ca 3/4 Alen høiere, og Rummene
aabne ovenfor, og vil Ventilationen indføres ved 3 store
Rørstykker i Taget, saaledes at saavel det store Rum
altsaa, hvor Prøvestykkerne er anbragte, som de
forskjellige Smaarum vil blive ventilerede.
Anbefales til Approbation.

Kristiania 28.3.87 J.C. Hermansen

Da det ifølge Forhandlingen med Hr. Overrettsadvokat Lehn Tiefseer kun ikke lydelig vare af Planen.
Intet Særligt Inhold at bemærke.

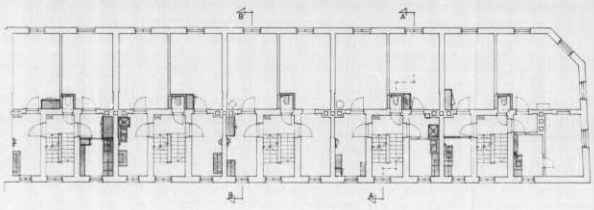
Chr 29/3 87 Sidemand

Da Grundrissene ikke har overalt de
forskrevne Bredde og Rummet er uden tilstrækkelig
Lys kan Planen ikke approberes.

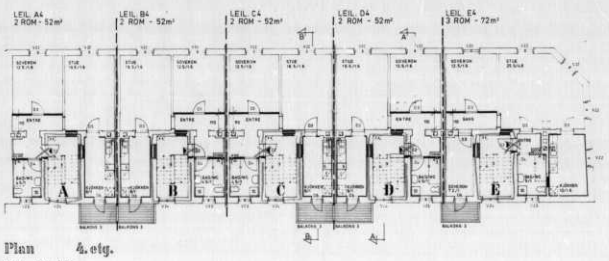
Christiania 30 de Marts 1887

C. Blom

Tilbagesendes idet Anmeldelsen har opgivet at han
med Hensyn til Lys i Prøverne har tænkt at ind-
lægge en store Ruder i Midten af Taget,
hvilket i Forbindelse med de to store Luftventiler
antages at bringe tilstrækkelig Lys.
Med Hensyn til Gaardspladsen, for så vidt
det Hr. Hermansen i sidstnævnte Skrivelse af 5te
Juni 1884 angivne Forholdsregler af Hensyn
til Nabolaget § 30, idet jo gives, at den nær-
værende Gaardsplads er i Overensstemmelse med de
i samme indeholdte Forskrifter af ældre Dato
og da dette ogsaa er min Opfatning i det



Plan 4. etg.



Plan 4. etg.
NY PLAN

TEGNFORKLARING

RIVING

NY PLAN

UTBEDRING AV TØYENHAGEN NORD

TØYENGATA 40

DATO: 11.3.85

PLAN 4.ETG. 1:100

NR: 161 PCC DB

ARK. TEGNET: HORN

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11188-6	Zeeshan Aziz	19.01.2026

Adresse: Tøyengata 40af
Eiendom: 229/200
Ansvarlig søker: absolutt arkitektur as
Tiltakshaver: TØYENHAGEN BORETTSLAG

Ferdigattest - Tøyengata 40 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 12.01.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Tegning som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Fasade

Mottakere:
absolutt arkitektur as, Svein

Kopi til:
TØYENHAGEN BORETTSLAG, Jøran Grønstad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0202 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3543311/24564910
Bestilling: C3 2024-08-05 (3) 133

Dato
05.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
92887	105	30.12.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	229	196	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/92887/105
Uthentet 2024-08-05 11:35

DAGBOKFØRT

30.DEC.88 092887

BYSKRIVEREN I OSLO

RETT KOPI BEKREFTES
TROND SKALIE
ADVOKAT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom	Gnr. 229	Bnr. 196	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Oslo Byfornyelse A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1487	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	SB	1352		21				41			
2	N	135		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1487		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

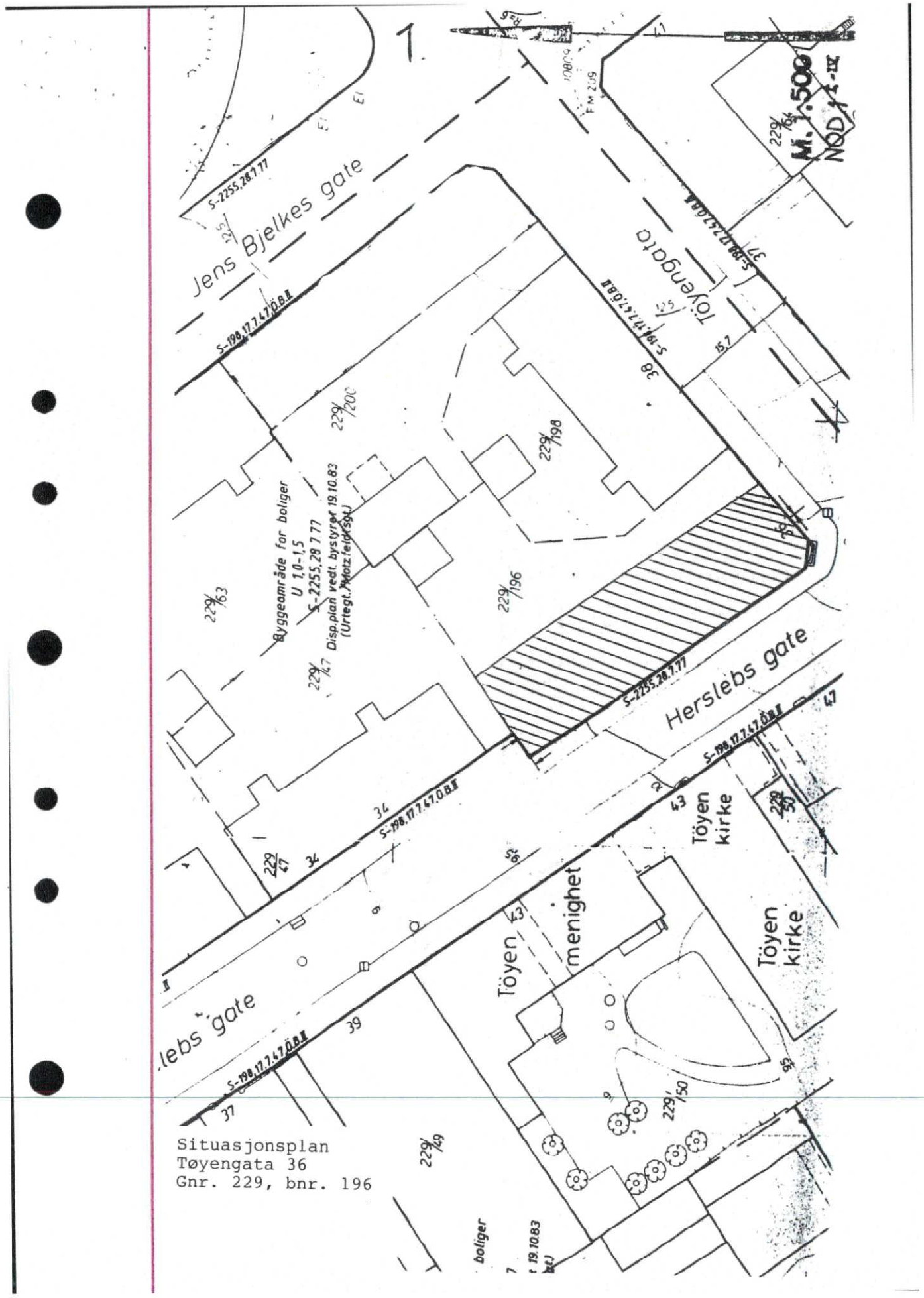
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: TØYENGATA 36

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
29.12.88	OSLO BYFORNYELSE A/S ERIK MAGNÆS
Sted Oslo	

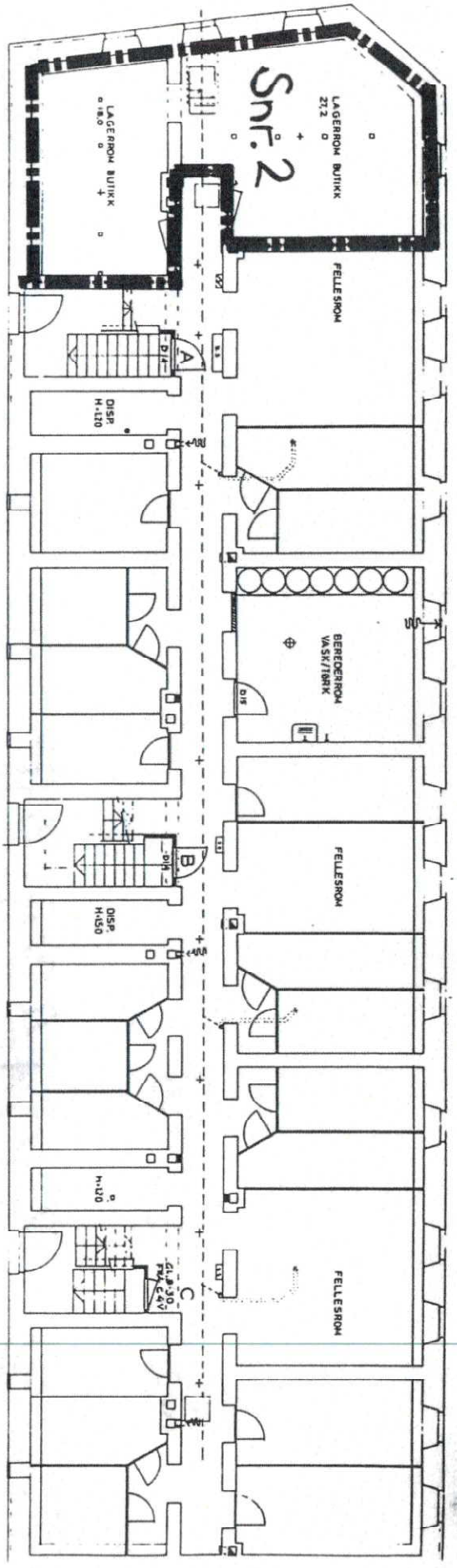
Tinglysingsstempel



Situasjonsplan
Tøyengata 36
Gnr. 229, bnr. 196

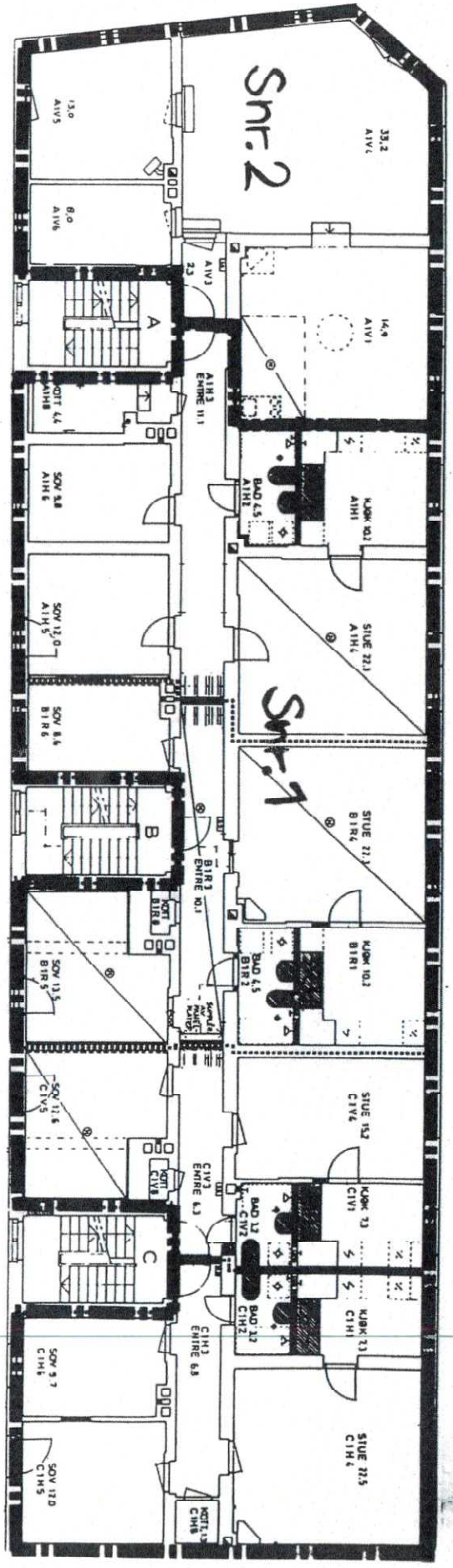
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/92887/105
Uthentet 2024-08-05 11:35

2.



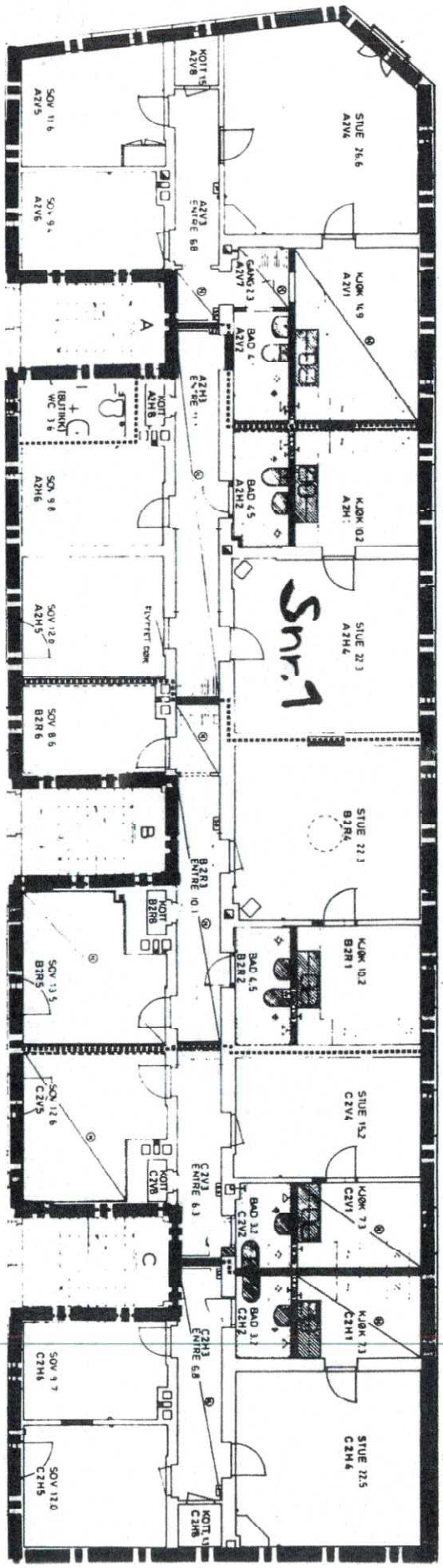
TØYENGATA 36
Gnr. 229, bnr. 196
Kjeller

3.



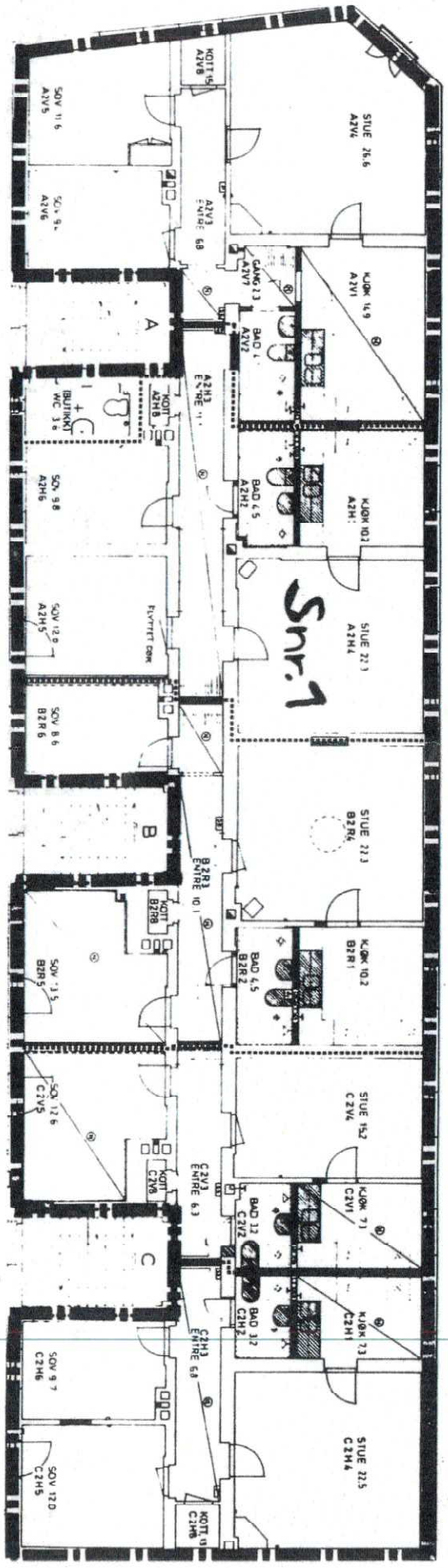
TØYENGATA 36
Gnr. 229, bnr. 196
1. etg.

4.



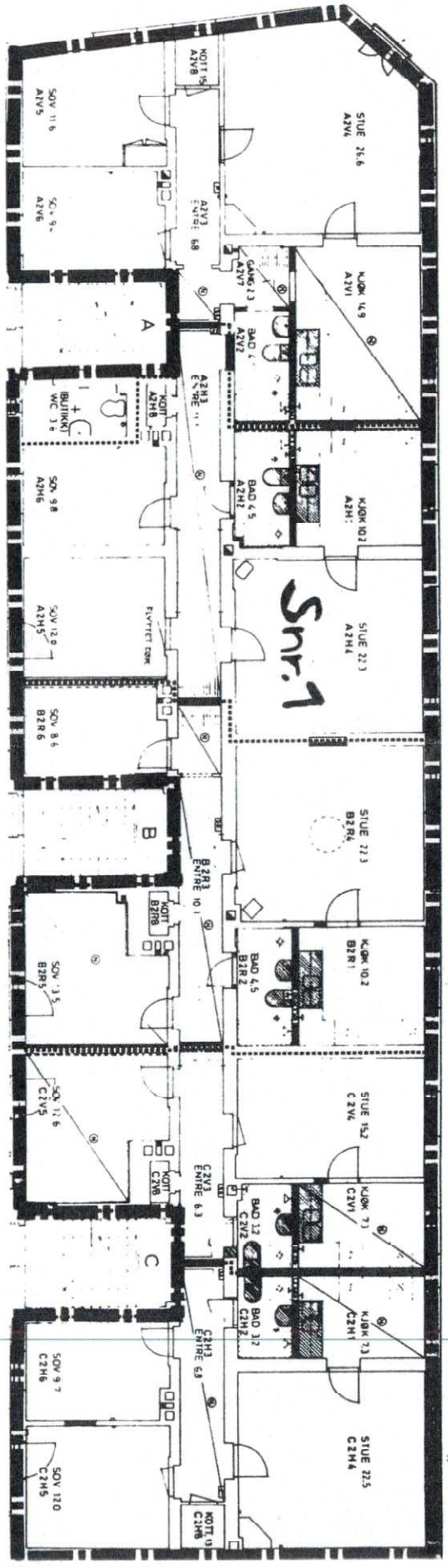
TØYENGATA 36
Gnr. 229, bnr. 196
2. etg.

5.



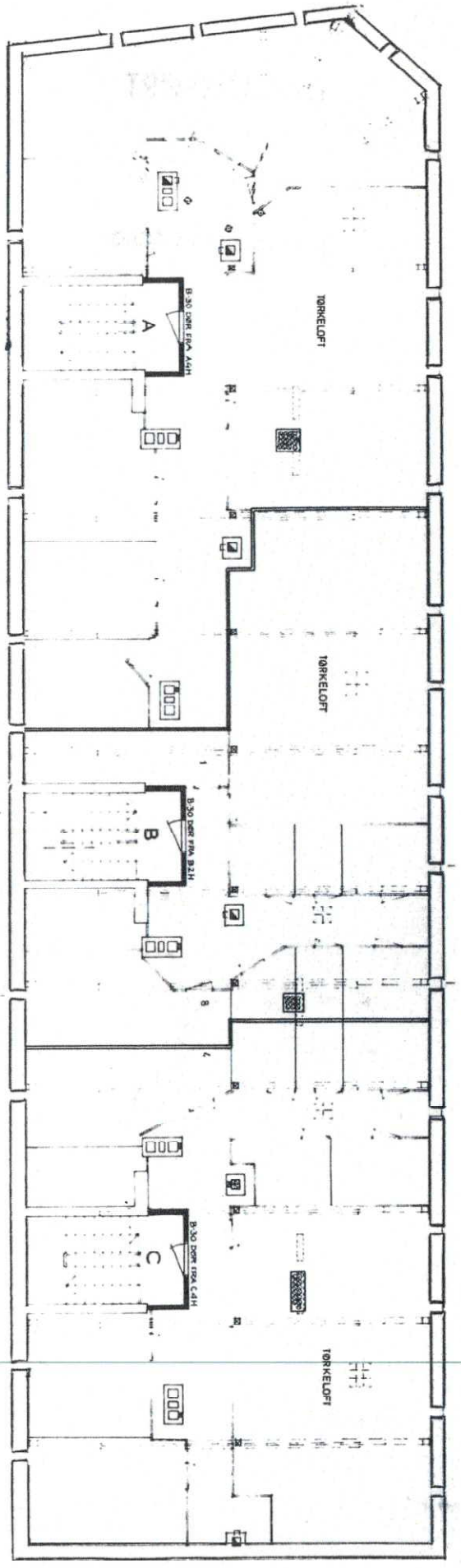
TØYENGATA 36
Gnr. 229, bnr. 196
3. etg.

6.



TØYENGATA 36
Gnr. 229, bnr. 196
4. etg.

7.



TØYENGATA 36
Gnr. 229, bnr. 196
Loft

DAGBOKFØRT

30.DEC.88 092887

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Tøyengaten 36

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 30.mars 2006 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret i sameiermøte 04. mai 2010
Endret i sameiermøte 05. mai 2011

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 229 bnr . 196 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner, 1 samleseksjon bolig, og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Styret skal alltid orienteres om eventuell fremleie av lokalene før fremleie finner sted.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og dens vedlikeholdsansvar etter disse vedtekter (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den frittstående boligseksjonen er ansvarlig for egen forsikring og betaler alle kostnader knyttet til denne. Seksjonen betaler som følge av dette ikke andel av felles forsikring for sameiet.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Seksjonseier Tøyenhagen borettslag er ansvarlig for regnskapsførsel og innkreving av felleskostnader fra øvrige seksjonseiere.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger

omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringsskap..

Den enkelte seksjon har også plikt til å vedlikeholde fasade knyttet til seksjonen samt inngangspartier og oppganger som tilhører seksjonen alene. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til seksjonen. Seksjonseierne plikter å samordne slikt vedlikehold slik at bygningene får et helhetlig inntrykk hva gjelder vedlikehold og estetikk.

Samleseksjon bolig har plikt til å vedlikeholde innvendige fellesarealer i samleseksjon bolig samt tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også Bakgårdshuset i bakgården.

Boligseksjonene har i fellesskap vedlikeholdsansvaret for alle utomhusinstallasjoner som typisk er knyttet til boligene så som sykkestativer, barnevognskur, hagemøbler m.v

Den frittstående boligseksjonen har vedlikeholdsansvaret for teknisk anlegg som utelukkende betjener denne seksjonen. For seksjoner som har ytre fasade og tak som ikke inngår som fasade og tak for bygningsdel som også inngår i samleseksjon bolig, er seksjonseier selv ansvarlig for alt vedlikehold og utskiftinger.

Næringsseksjonen har plikt til å vedlikeholde innvendige fellesarealer knyttet til næringsseksjonen alene samt teknisk anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen for øvrig med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder felles trappeoppganger og inngangsdører til felles oppganger er seksjonssameiets ansvar.

Seksjonssameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av takkonstruksjoner, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner i felles bygninger med mindre det er forhold på næringsseksjonens side som er årsak til behovet for vedlikehold inntreffer tidligere enn det som ellers kan forventes.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal seksjonssameiet holde ved like. Seksjonssameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier/andelseierne i borettslaget

Med vedlikehold i dette vedtektspunkt menes også utskiftninger når vedlikehold ikke lenger er mulig eller formålstjenlig.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Bruk av seksjon på en måte som medfører ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller bruk eller oppførsel som er til alvorlig plage og sjenanse for øvrige beboere i borettslaget, anses som mislighold. Som slikt mislighold omfattes vedvarende støyplager utover vedtatte grenser for akseptabelt støynivå i gjeldende forskrifter, sjenerende og vedvarende matlukt og liknende.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans bruk eller oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med personlige varamedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

Sameiet skal ikke ha forretningsfører. Styret ansetter andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 30.03.2006

_____

Protokoll fra ekstraordinært årsmøtet i sameiet Tøyengata 36, Tøyengata 38 og Jens Bjelkes gate 37

Møtet ble gjennomført i Bakgårdshuset i Tøyenhagen 11. juni 2024 kl. 19:30 – 20:30

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. **Åpning av møtet**

2. **Valg av møteleder**
   Til møteleder ble Jøran Grønstad valgt.

3. **Godkjennelse av innkallingen**
   Innkallingen er godkjent.

   Eier av Cornershop i Tøyengata 40 har ikke svart på innkallingen. Det vil bli avholdt ekstraordinært årsmøte med denne adressen senere.

4. **Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.**
   Nina Alnes Haslie er valgt

5. **Valg av styremedlemmer**
   Disse er valgt:
   Styreleder: Jøran Grønstad
   Styremedlem: Nina Alnes Haslie
   Styremedlem: Lukman Chaudhari
   Varamedlem: Jonas Lippestad Johansen
   Varamedlem: Andrea Othilie Rognan

Nina Alnes Haslie

Jøran Grønstad

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tøyengata 40E, 0578 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 200, Snr. 1, andelsnr. 81 i BORETTSLAGET TØYENHAGEN , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250269

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
