

Monrads gate 3A



Velkommen til

Monrads gate 3A



Salgsoppgaven produsert 14. april 2025

Tøyen ved Botanisk Hage

Lys og tiltalende 2-roms med etterspurt beliggenhet. God planløsning. Idyllisk bakgård. V.v, fyring og bredbånd inkl.

Prisantydning	4 680 000,-
Fellesgjeld	303 537,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 997 730,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 130,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1939

Megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Monrads gate 3A! En moderne og arealeffektiv leilighet med flere attraktive egenskaper, beliggende i et rolig og tilbaketrukket område.

Høydepunkter:

- Lys og tiltalende 2-roms
- Klassisk fiskebensparkett og store vindusflater
- Separat kjøkken fra 2016 med god skapplass
- Bad fra 2013 (regi av aksjelaget)
- Oppgradert sikringsskapet i 2016
- Vinduer fra 2024
- Gjennomgående leilighet med fine lysforhold
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i fellesutgiftene
- God planløsning og generøs størrelse på rommene
- Rolige omgivelser
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avg
- Beboerparkering i området
- Kort vei til kollektivtransport og alle byens fasiliteter
- Veldrevet aksjelag

Arealer og innhold

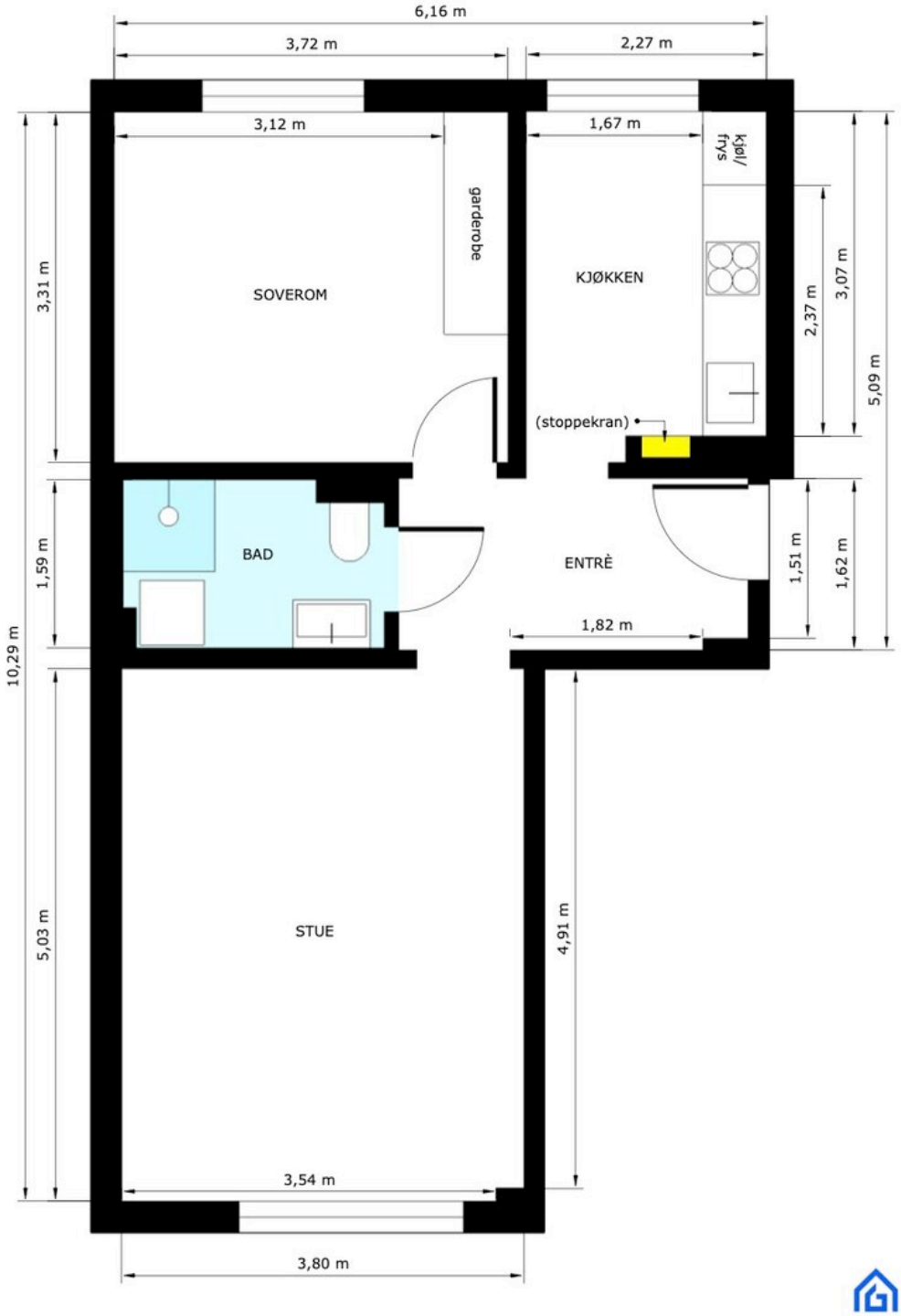
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

Beskrivelse
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

MONRADS GATE 3A
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet












SAMSUNG





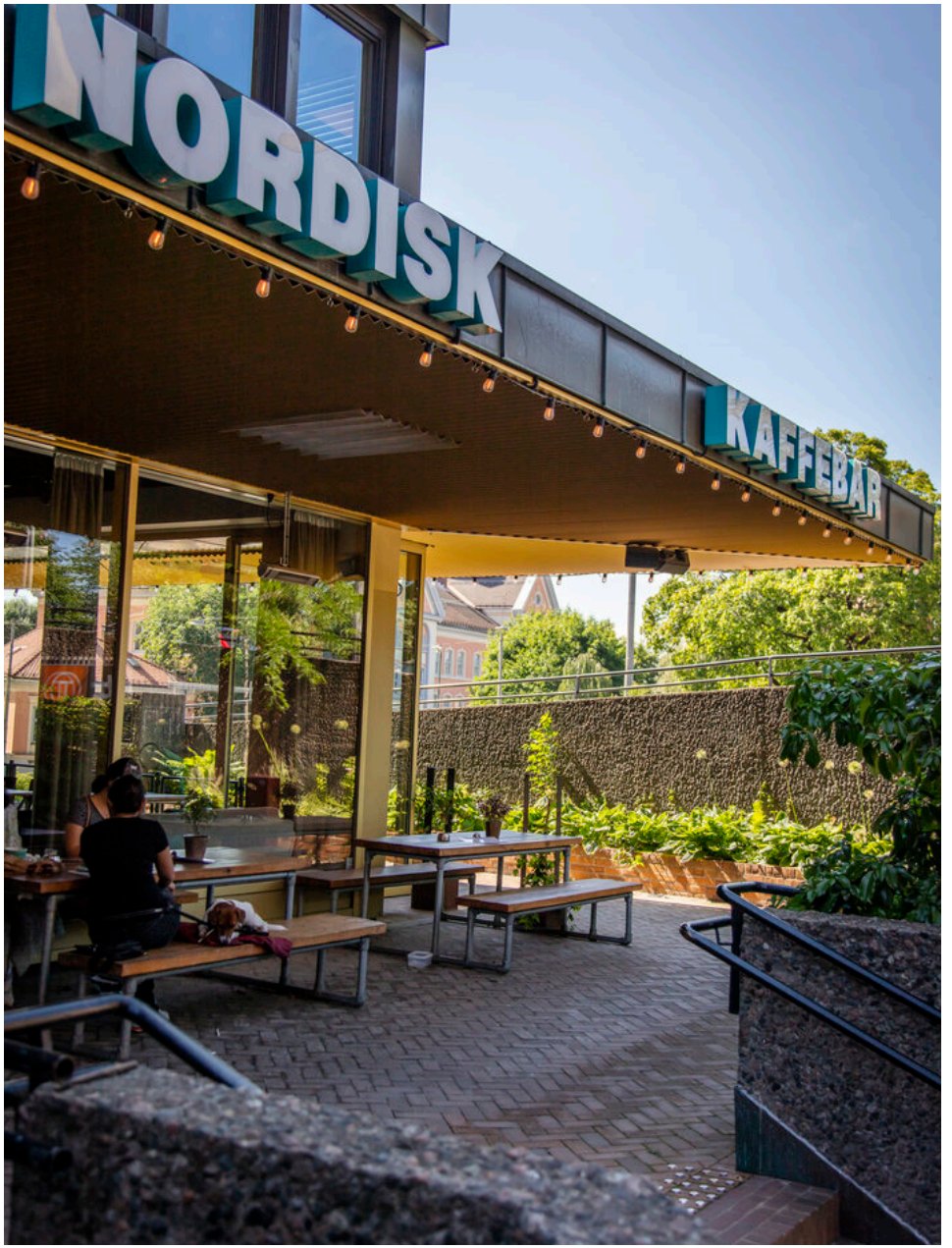


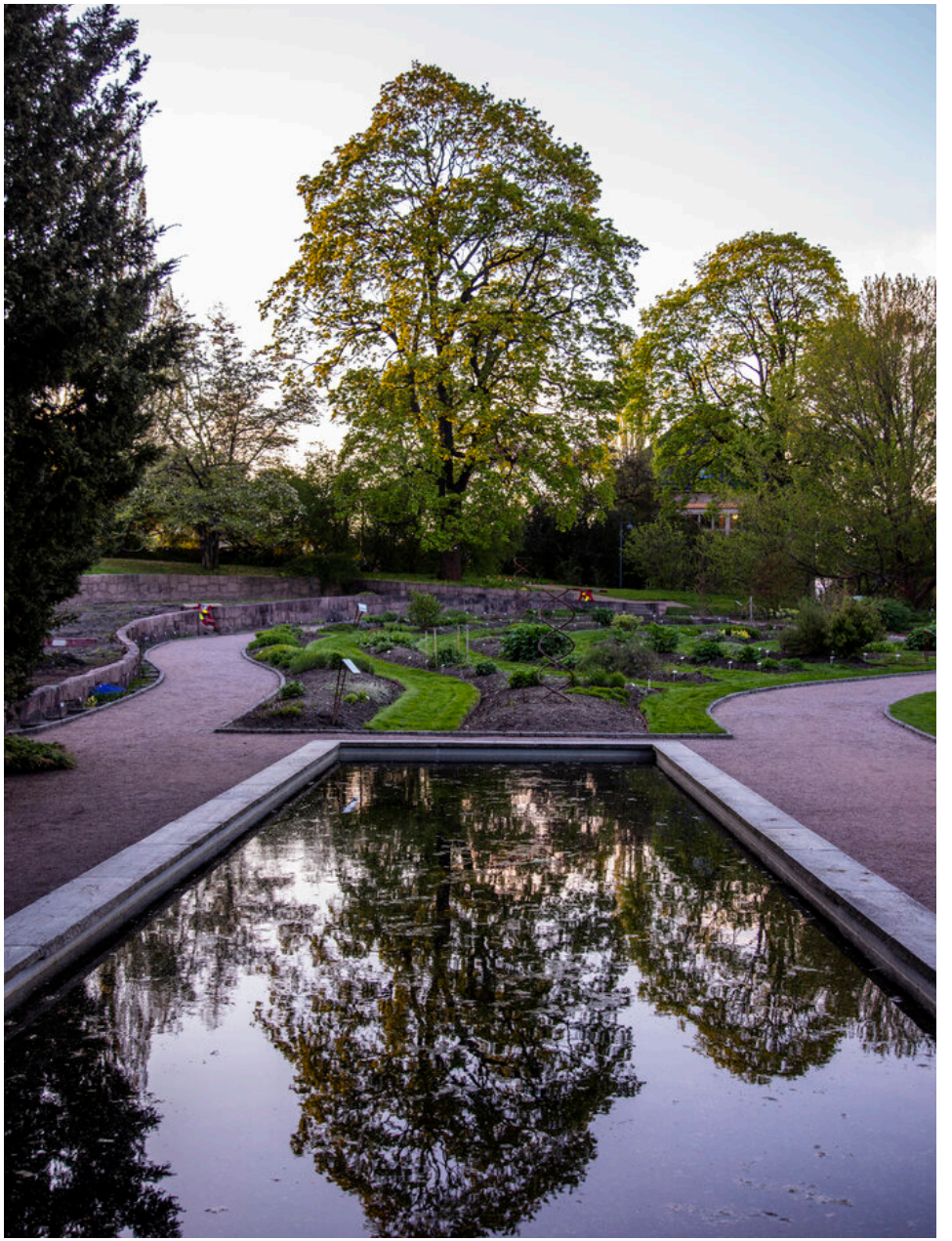




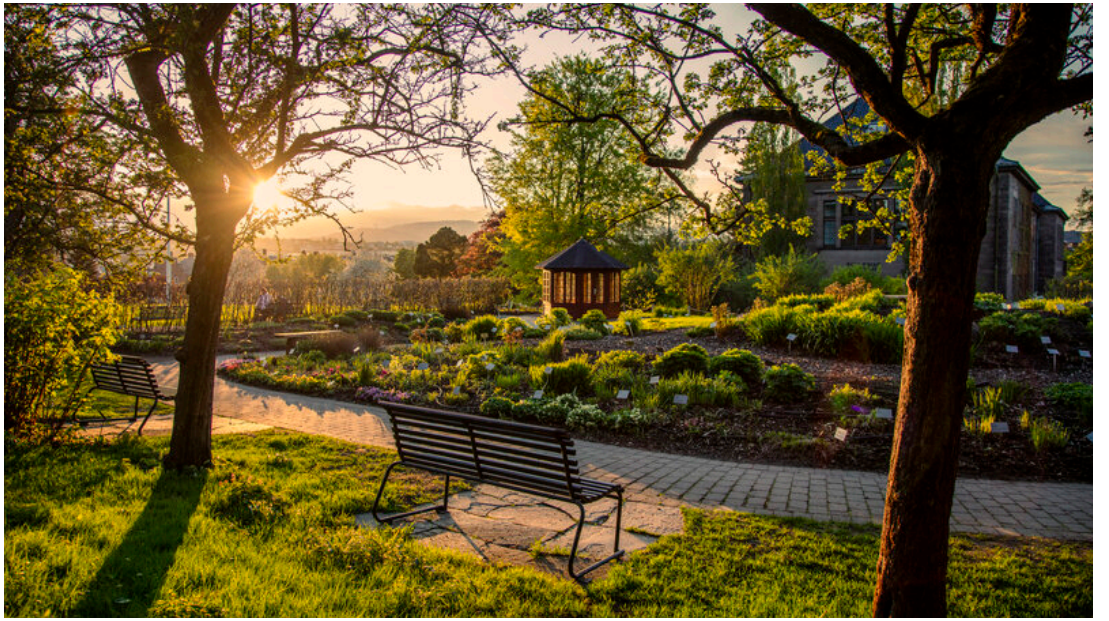



RGHANDEL
H22
TSV
BAR
BAKERI


NORDISK
KAFFEBAR








MUNCH-MUSEET
MUNCH
MUNCH
GI MEG ET



Informasjon

Monrads gate 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0089/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Monrads gate 3A, 0577 OSLO
Gnr 229, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 82 i AS Tøyenparken Boligselskap, org.nr. 921580029
Part.obl. nr. 212 med pålydende verdi Kr 9 962,-

Selger
Ole-Morten Sørensen Ødegård

Kjøpesum og omkostninger
4 680 000,- (Prisantydning)
303 537,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 983 537,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Noteringsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 997 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 007 030,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Takhøyden er målt til 259 cm i stuen.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på 6 m^2 og loftsbod på ca. 5 m^2 gulvareal.

Standard

Entré: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Garderobeskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering:
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm.
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 10 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 6 mm, 11 mm. Lokalt avvik: 11 mm.
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 11 mm (venstre), 21 mm (rett frem), 18 mm (høyre), 15 mm (midt på gulvet). Avvik: 21 mm.

Utførelse av kontrollen:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

Vurderingskriterier:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

ELEKTRISK
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-Samsvarserklæring for elektriske arbeider på bad fra 2013.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
VÅTROM

Oppsummering av overflater
(TG3) SPREKK I FLIS:
Det er registert sprekk i en flis i våtsonen. Det er ikke registrert lekkasjer i forbindelse med sprekken men
eier må være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid dersom sprekk utvikler seg.

(TG1) FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 32 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm
Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater: Sprekk i flis kan utbedres lokalt ved å ta opp løse fliser og reparere membranen. Det finnes firmaer som spesialiserer seg på dette og anslått pris vil være ca 50-60 000 for en utbedring at dette forholdet. Dersom avviket kan rettes uten skade på membran vil kostnaden ligge på ca 5000-10000 kr. Kostnadsoverslag på 50000-150000 tar utgangspunkt i utbedring av membran dersom den blir skadet.

Årsak: Sprekk i flis.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler lokal utbedring.
Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.
Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Boligselskapet har ikke egne parkeringsplasser. Det er beboerparkering i Ringgata og Monrads gate hvor den enkelte beboer kan søke om parkeringstillatelse.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Det er ladestasjon for el-bil både i pararellgaten Ringgata og noen hundre meter lengre ned i Monrads gate.

Modernisering og påkostninger

2025: Malt enkelte flater, skiftet ut de fleste dimmere, montert friskluftsventil og renset ventilasjonsanlegg.
2024: Nye silikonfuger på bad. Nye vinduer, 3 lags glass. Nye brannvarslere.

2023: Det ble lagt fiber til leiligheten.
2019: Overflateoppusset (malt leiligheten og oljet gulv)
2016: Kjøkken pusset opp.
2016: Oppgradert sikringsskapet, i regi av aksjelaget. Utført av Norges Energisystemer AS.
2013: Bad pusset opp av AF-gruppen i regi av aksjelaget. Dokumentasjon: Våtromssertifikat, og bruksanvisning (fdv) er fremvist.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligselskapet gjennomførte i 2013 en omfattende rehabilitering av samtlige baderom i boligselskapet samtidig med utskiftning av røropplegg for vann og avløp. AF-Gruppen var entreprenør. Våtromsertifikat og bruksanvisning foreligger. Fornyet fugene på badet i 2024, utført av Profug AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-Gruppen. Se (1).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-Gruppen. Se (1).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har mer utfylt vedlikeholdshistorikk på Vibbo. 2024: Utskiftninger av samtlige vindu fra tolags til trelagsglass - regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av DVS. Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter, av Polygon. Utskiftning av friskluftsventil i alle leiligheter - Polygon. 2023: Utbedring av småskader på tak og spyling av nedløp på takrenner Sikring mot småfugl mellom takrenne og takstein 2008 - Murmester Nils Berg: Utskiftning av undertak samt legging av teglstein på tak (tidligere platetak) Utskiftning av takrenner og taknedløp samt nye varmekabler i takrenne Forskriftsmessige snøfangere på taket (to rader på hver side av takene) Vask og impregnering av fasaden Utskiftning av ødelagt tegl i fasaden samt nye vertikale fuger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2013 ble det elektriske anlegget delvis oppgradert i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Arbeidet ble utført av E. Halvorsen Elektro. I 2025 byttet firmaet Tandberg Elektriske dimmere i gang, stue og soverom.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I nevnte baderomsoppgradering i 2013 gjorde AF-Gruppen utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør både på kjøkken og bad. Det ble installert stoppekran i rørkasse i kasse på vegg på kjøkkenet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i flis på badet. Ikke sikker på hvor lenge den har vært der. Takstmann anslo på befaring at det nok hadde oppstått kort tid etter oppføring. Ikke noen lekkasjer oppdaget i relasjon til det. Viser til takstrapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjeve gulv. Små sprekker i mur. Normalt for bygninger av denne alder.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Vi finner nå og da en majorstubille i vinduet på varme dager hvor vi har hatt vinduene åpne for å lufte. Det er så vidt jeg forstår ganske vanlig for Tøyen som område at de flyr i mellom åpne vinduer. Ikke noe vi har vært videre plaget av med helt vanlig ukentlig rengjøring, men greit å være obs på.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Koketoppen kan en sjelden gang avgi en feillyd - uklart hva grunnen er. Det er bare å slå av og på tilhørende sikring så fungerer alt som normalt igjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 av Garp eiendom

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Bl.a. tilstandsrapport 2025 av Garp eiendom. Målingen ble utført med laser.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue.
- Vaskemaskin på badet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.
- Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1503 kWh (2024), 1409 kWh (2023), 1522 kWh (2022). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 130,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og oppvarming (fjernvarme), internett, vaktmestertjeneste, vektertjeneste, gartnertjeneste, trappevask, generelle driftskostnader, felles byggforsikring og kommunale avgifter.

Selskapet har ikke akonto avregning av varmtvann og oppvarming.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 221 671,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 886 685,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapets har en avtale med OBOS Opennet som inkluderer bredbånd på 1000/1000 Mbps som inngår i fellesutgiftene. TV-pakke er ikke inkludert i fellesutgiftene, men den enkelte kan bestille TV-pakke for RiksTV, Allente eller Strim.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Generalforsamling/årsmøte er planlagt til 23.04.2025, innkalling til årsmøtet er vedlagt salgsoppgaven.
A/S Tøyenparken Boligselskap ble stiftet 19. april 1939 og består av 75 stk 1-romsleiligheter, 160 stk 2-romsleiligheter og 12 stk 3-romsleiligheter.

Byggene ble ferdigstilt ved årsskiftet 1939/40.
Aksjelaget har egen nettside, se: https://vibbo.no/toyenparken-boligselskap/om

Boligselskapets har en avtale med OBOS Opennet som inkluderer bredbånd på 1000/1000 Mbps som inngår i fellesutgiftene. TV-pakke er ikke inkludert i fellesutgiftene, men den enkelte kan bestille TV-pakke for RiksTV, Allente eller Strim.

Selskapet har på ekstraordinær generalforsamling 31.01.2024 vedtatt å skifte samtlige vinduer og balkongdører. Oppstart på prosjektet var i mai 2024, og ble ferdigstilt høsten 2024. Selskapet har tatt opp et byggelån i forbindelse med dette prosjektet. Det er forventet at prosjektet medfører vesentlig mindre energiutgifter for selskapet. Styret har fått innvilget prosjektstøtte for prosjektet fra ENOVA.

Det er også behov for å skifte ut radiatoranlegget i et lengre perspektiv, men etter råd fra selskapets bygningsingeniører, er det besluttet at dette gjennomføres etter at utskiftning av vinduer og balkongdører er gjennomført på grunn av vesentlig bedre isolasjonsgrad som har innvirkning på det totale behovet for oppvarming.

I forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører vil fellesutgiftene økes. Det gjøres løpende vurderinger ut fra den økonomiske situasjonen til selskapet. Selskapet har solid økonomi. Eventuelle endringer vil kommuniseres til eiere i god tid. Styret har vedtatt en første økning på fellesutgifter på 2,5% gjeldende fra oktober 2024 og har også gjennomført en generell økning på 5% gjeldende fra 1. januar 2025.

Vedlikeholdshistorikk:
2024
-Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører.
-Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter
-Utskiftning av friskluftsventil i alle leiligheter
-Utdelt nye røykvarslere i alle leiligheter
2023
-Bytte fra mekanisk til elektronisk nøkkelsystem på kjellerdører, vaskeri, sykkelrom

og søppelrom.
-Utbedring av småskader på tak og spyling av nedløp på takrenner
-Sikring mot småfugl mellom takrenne og takstein
-Installasjon av fiber i samtlige leiligheter
2022
-Utskiftning av belysning i samtlige oppganger
-Rehabilitering av fontenen
-Rehabilitering av gangveier
-Oppussing av styrerommet (fullført i 2023)
-Installasjon av elektroniske nøkler på inngangsdørene
2020
-Installasjon av nye sirkulasjonspumper for radiatoranlegget
-Rens av takrenner
-Utskiftning av ventilasjonsanlegg, utbedret elektrisk anlegg og installert fettutskiller tilknyttet restaurant i Monrads Gate 1A
-Utbedring av varme på bad
-Installert nye vannmålere på alle hovedinntak.
2018 – 2019
-Ferdigstillelse av fjernvarmeanlegget. Dette inkluderer fjerning og sanering av gammel oljefyr og oljetanker.
-Maling av utvendig treverk i hagen.
-Utbedre deler av gjerdet i Monrads gate
-Utbedre uteområdet som ble skadet etter arbeid med fjernvarme i Monrads gate.
-Postkasseanlegget ble endelig ferdigstiltUtskiftning av gammel oljefyr til ny fjernvarmeløsning.
-Montering av isstoppere på samtlige tak.
2017
-Bytte av kjellerdører og ytterdører. Nytt låssystem. Nye postkasser.

2012 - 2013
- Våtromsrehabilitering vedtatt på generalforsamling 27.11.2012.
Bad:
-Membran på gulv og vegg samt flislegging/nanofugemasse
-Nedsenket dusjsone på gulv for bedre avrenning etter dusjing/bruk
-Montert dusjdører i glass og garnityr/dusjbatteri i samtlige leiligheter
-Etablert vannbåren gulvvarme samt varme i håndkleholder på vegg
-Nedforing av tak med gipshimling og innfelt belysning.
-Montert inspeksjonsluke i tak for mulighet til kontroll
-Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør
-Installert stoppekraner i rørkasse bak toalett
-Montert vegghengt toalett (Villeroy & Boch Subway 2.0)
-Montert vask/servantskap (Villeroy & Boch Subway 2.0 – grunnpakke)
-Montert speilskap med belysning (Hafa Moon - grunnpakke)
-Montert opplegg for vaskemaskin (egen strømkurs)
-Etablert separat strømkurs til bad
-Byttet dør til bad inkludert karm

Kjøkken:
-Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør
-Installert stoppekran i rørkasse i kasse på vegg
-Montert brannslange under kjøkkenbenk

Generelt for leiligheter:
-Montert termostatventiler på samtlige radiatorer for bedre temperaturregulering
-Etablert opplegg for ytterligere strømkurs i sikringsskap som beboer selv kan velge å få lagt inn senere (NB! Stigeledningene tåler ikke belastning utover denne ekstrakursen slik at man ikke får etablere flere kurser -utover denne)
-Etablert ventilasjon med varmegjenvinning og aggregat på loft

Vedlikehold utført i fellesarealer i 2013:
-Maling av vegger i samtlige oppganger
-Installert branndører mellom delte kjellere (krav etter brannettersyn i 2009)
-Utskiftning av røropplegg for vann/varme/sanitæranlegg i fellesarealer i kjeller
-Montert selvspylende vannfilter på vanninntak fra kommunalt ledningsnett i kjeller for å gi bedre vannkvalitet og lengre levetid på nytt utstyr som kraner mv.
-Branntetting rørgjennomføringer (pålegg etter brannettersyn i 2009) Ringgata tas våren 2014 (ifb med rørarbeidene som ble utsatt).
-Bunnledninger nedstøpt i kjellergulv ble etter rehabilitering i leiligheter vasket og inspisert med kamera. Ledningsnettet var i dårlig forfatning og ble rehabilitert med strømpeforing på innsiden av rørene.
-Etablering av aggregat for ventilasjon med varmegjenvinning på loft. I tillegg installert varmepumper som sørger for oppvarming av varmtvann som sirkulerer hele året i baderomsgulv og håndkleholder på vegg på bad.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Frist for godkjennelse av nye aksjonærer er i boligselskapets vedtekter satt til 20 dager.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 303 537,- pr. 03.03.2025

Fellesformue

Kr 16 609,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 17 873 282,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 422 500,- i underskudd.
Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til vindusrehabiliteringen ikke var inntatt i budsjettet for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

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

At man allerede har hund er ikke særskilt grunn, og man kan ikke flytte inn i selskapet uten at tillatelse er gitt.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79519925

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 034 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Monrads gate 3A!

Leiligheten ligger i en av Tøyens mest populære gårder, midt i hjertet av en spennende og livlig bydel. Her bor du i et nabolag som kombinerer urbant mangfold med grønne oaser, kultur, fellesskap og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og aktiviteter – rett utenfor døren.

Bare et steinkast unna finner du den vakre Botanisk hage – en grønn perle i byen, perfekt for rolige morgener, ettermiddagsturer eller en kaffe på hagekaféen. I umiddelbar nærhet ligger også Tøyenbadet og Tøyenparken, kjent for sine store grøntområder, joggeløyper og som årlig vertskap for Øyafestivalen – en av Norges største musikkfestivaler.

Området byr på et pulserende byliv med populære steder som Postkontoret, Skatten og Pillefyken, og med kort vei til Tøyen Torg er du aldri langt unna et hyggelig måltid, god kaffe eller spennende kulturarrangementer. Deichman Tøyen, Interkulturelt Museum og Gamle Munch gir området et mangfoldig og levende kulturliv.

Transportmulighetene er i særklasse med T-bane, buss og trikk kun få minutter unna. Tøyen stasjon gir deg tilgang til alle T-banelinjer, og Oslo sentrum når du på få minutter. Her bor du midt i byen – men likevel rolig og skjermet for biltrafikk.

Monrads gate tilbyr det beste av to verdener: et fredelig og grønt bomiljø – midt i storbyen.

Aksjelaget er veldrevet og kan vise til en god vedlikeholdshistorikk. Fellesarealene ble tidligere kåret til Oslos beste hageanlegg, og hagen er virkelig et høydepunkt. Her blomstrer det gjennom hele sesongen – med magnolia og tulipaner om våren, grilling ved fontenen på sommeren, og høstlige frukter som epler, rips, pærer og plommer. Hvert år arrangeres det sommerfest med mat, drikke, quiz og live-musikk – et ekte høydepunkt for beboerne.

Selve leiligheten har en svært gjennomtenkt planløsning med flere oppholdssoner, god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her har du alt du trenger – i perfekt balanse mellom funksjonalitet, komfort og atmosfære.

Dette er et sted man virkelig trives – og som det blir vanskelig å forlate.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1947. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også:
- Ferdigattest for Monrads gate 3A-D - Modernisering av 48 bad, utskifting av innvendig røranlegg datert 02.09.2015.
- Ferdigattest for Monrads gate 3A-D - Ny vannledning til bygg datert 17.11.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Plansaker:
Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 202202903 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.02.2022

Åkebergveien 11 - Planforslag til politisk behandling - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer 202305104 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.03.2023

Bøgata 5 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Bolig og oppfølging av MFT
Saksnummer 202550988 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.02.2025

Pågående byggesaker:
Tøyengata - Etablering av servicebygg
Saksnummer 202203327 - Byggesak
Mottatt sak 04.03.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Økernveien 7 - Bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr til T-banen
Saksnummer 202457156 - Byggesak
Mottatt sak 10.06.2024
Status: Tillatelse gitt

Økernveien - Opparbeidelse av sykkelvei langs Finnmarkgata, Kjølberggata og Økernveien

Saksnummer 202316500 - Byggesak
Mottatt sak 08.11.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Finnmarkgata 3 - Oppføring av stasjonsbygg for Tøyen T-banestasjon
Saksnummer 202310523 - Byggesak
Mottatt sak 12.07.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Tøyen Arena - Plassering av midlertidige basketbaner - Bilfritt Byliv
Saksnummer 202303162 - Byggesak
Mottatt sak 27.02.2023
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/85:
19.01.1939 - Dokumentnr: 400547 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1939 - Dokumentnr: 403354 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1939 - Dokumentnr: 404565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1939 - Dokumentnr: 407494 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1940 - Dokumentnr: 402131 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1940 - Dokumentnr: 405918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1940 - Dokumentnr: 406821 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1943 - Dokumentnr: 403263 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2004 - Dokumentnr: 38801 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. AVFALLSBOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og
Bygningsetaten i Oslo.

17.08.1940 - Dokumentnr: 405061 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:84

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer

og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 835,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 21.04 kr. 3 900,-
Visningshonorar - 22.04 kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 298,-

Samlet skal selger betale kr. 139 023,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2025

Megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Monrads gate 3A

Monrads gate 3A

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.6 km

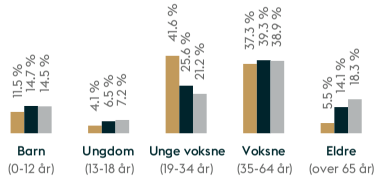
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	2 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

Barnehager

Min Árbi	3 min
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	4 min 0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen vestre	2 648	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyen skole	3 min
Schubelersgate friområde balløp...	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Monrads gate 3A
0577 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1939
BRA: 59 m^2
BRA-i: 51 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	4	1	2

Supertakst
GNR: 229 BNR: 85
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Monrads gate 3A
0577 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/27472

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

(TG3) SPREKK I FLIS:
Det er registert sprekk i en flis i våtsonen. Det er ikke registrert lekkasjer i forbindelse med sprekken men eier må være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid dersom sprekk utvikler seg.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 32 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Sprekk i flis kan utbedres lokalt ved å ta opp løse fliser og reparere membranen. Det finnes firmaer som spesialiserer seg på dette og anslått pris vil være ca 50-60 000 for en utbedring at dette forholdet.

Dersom avviket kan rettes uten skade på membran vil kostnaden ligge på ca 5000-10000 kr. Kostnadsoverslag på 50000-150000 tar utgangspunkt i utbedring av membran dersom den blir skadet.

Årsak: Sprekk i flis.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler lokal utbedring.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

3. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 6 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 11 mm (venstre), 21 mm (rett frem), 18 mm (høyre), 15 mm (midt på gulvet).
Avvik: 21 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-Samsvarserklæring for elektriske arbeider på bad fra 2013.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ole-Morten Sørensen Ødegård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Monrads gate 3A, 0577 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	85	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1939**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

3. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Oppgradert sikringsskapet, i regi av aksjelaget. Utført av Norges Energisystemer AS.	Nei
2024	Vinduer skiftet.	Nei
2016	Kjøkken pusset opp.	Nei
2013	Bad pusset opp av AF-gruppen i regi av aksjelaget. Dokumentasjon: Våtromssertifikat, og bruksanvisning (fdv) er fremvist.	Ja

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

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	0	0
3. etasje	51	51	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**59**	**51**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod.
3. etasje	51	51	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	6	0	6	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**59**	**51**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 6 kvm og loftsbod på ca 5 kvm gulvareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 259 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2024. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2024. Ytterdør fra 1990.	
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-1**
Ingen merknader.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 6 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 11 mm (venstre), 21 mm (rett frem), 18 mm (høyre), 15 mm (midt på gulvet).
Avvik: 21 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 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-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet

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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Ingen merknader.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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-1

Ingen merknader.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Oppgradert 2013.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-Samsvarserklæring for elektriske arbeider på bad fra 2013.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Ingen merknader.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Hentet fra vibbo: "Boligselskapets ventilasjonsanlegg ble oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen av baderommene i 2013. Anlegget ble renset og kontrollert i 2024/2025 og det ble installert nye friskluftsventiler i alle leiligheter.
Ventilasjonsanlegget er basert på undertrykk, og luft suges ut av leilighetene gjennom to avtrekk, ett på kjøkkenet og ett på badet. Friskluft blir tilført fra friskluftsventil på kjøkkenet, og luftespalte over vinduene.
Varmen fra ventilasjonsanlegget blir resirkulert og varmepumper på loftet sørger for at varmen som slipper ut blir gjenbrukt som vannbåren varme på badene"

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2013

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra felles vifteanlegg. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Pusset opp 2013.
Silikonfuger fornyet i 2024 i regi av eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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-3

(TG3) SPREKK I FLIS:
Det er registert sprekk i en flis i våtsonen. Det er ikke registrert lekkasjer i forbindelse med sprekken men eier må være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid dersom sprekk utvikler seg.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 32 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Sprekk i flis kan utbedres lokalt ved å ta opp løse fliser og reparere membranen. Det finnes firmaer som spesialiserer seg på dette og anslått pris vil være ca 50-60 000 for en utbedring at dette forholdet.

Dersom avviket kan rettes uten skade på membran vil kostnaden ligge på ca 5000-10000 kr. Kostnadsoverslag på 50000-150000 tar utgangspunkt i utbedring av membran dersom den blir skadet.

Årsak: Sprekk i flis.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler lokal utbedring.

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført ettersom eier har fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet, og veggene mot dusjsonen er av mur/betong.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sørensen Ødegaard, Ole Morten	9578-5998-4-1505622	2025-04-09 15:05:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Monrads gate 3A, 0577 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ole-Morten Sørensen Ødegård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79519925
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligselskapet gjennomførte i 2013 en omfattende rehabilitering av samtlige baderom i boligselskapet samtidig med utskiftning av røropplegg for vann og avløp. AF-Gruppen var entreprenør. Våtromsertifikat og bruksanvisning foreligger. Fornyet fugene på badet i 2024, utført av Profug AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-Gruppen. Se (1).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-Gruppen. Se (1).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har mer utfylt vedlikeholdshistorikk på Vibbo. 2024: Utskiftninger av samtlige vindu fra tolags til trelagsglass - regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av DVS. Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter, av Polygon. Utskiftning av friskluftsventil i alle leiligheter - Polygon. 2023: Utbedring av småskader på tak og spyling av nedløp på takrenner Sikring mot småfugl mellom takrenne og takstein 2008 - Murmester Nils Berg: Utskiftning av undertak samt legging av teglstein på tak (tidligere platetak) Utskiftning av takrenner og taknedløp samt nye varmekabler i takrenne Forskriftsmessige snøfangere på taket (to rader på hver side av takene) Vask og impregnering av fasaden Utskiftning av ødelagt tegl i fasaden samt nye vertikale fuger

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2013 ble det elektriske anlegget delvis oppgradert i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Arbeidet ble utført av E. Halvorsen Elektro. I 2025 byttet firmaet Tandberg Elektriske dimmere i gang, stue og soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I nevnte baderomsoppgradering i 2013 gjorde AF-Gruppen utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør både på kjøkken og bad. Det ble installert stoppekran i rørkasse i kasse på vegg på kjøkkenet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i flis på badet. Ikke sikker på hvor lenge den har vært der. Takstmann anslo på befaring at det nok hadde oppstått kort tid etter oppføring. Ikke noen lekkasjer oppdaget i relasjon til det. Viser til takstrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noe skjeve gulv. Små sprekker i mur. Normalt for bygninger av denne alder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Vi finner nå og da en majorstubille i vinduet på varme dager hvor vi har hatt vinduene åpne for å lufte. Det er så vidt jeg forstår ganske vanlig for Tøyen som område at de flyr i mellom åpne vinduer. Ikke noe vi har vært videre plaget av med helt vanlig ukentlig rengjøring, men greit å være obs på.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Koketoppen kan en sjelden gang avgi en feillyd - uklart hva grunnen er. Det er bare å slå av og på tilhørende sikring så fungerer alt som normalt igjen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 av Garp eiendom

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Bl.a. tilstandsrapport 2025 av Garp eiendom. Målingen ble utført med laser.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sørensen Ødegaard, Ole Morten	2025-04-09

Identifikasjon

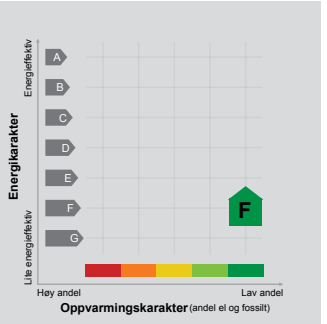
bankID Sørensen Ødegaard, Ole Morten

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Monrads gate 3A
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581033
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-105024
Dato	09.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 1 478 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 478 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1280
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:
23. april 2025 kl. 18:00, Legenes hus kurs- og konferansesenter, Christiania Torv 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Åpningstid vaskekjeller
8. Brukt av vaskekjelleren søndag
9. Nytt bookingsystem for vaskeri
10. Nye ytterdører
11. Kjøkken i stua
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Anne Sofie Molandsveen velges til å lede møtet

Forslag til vedtak

Anne Sofie Molandsveen er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kine Skjetne Arnestad som fører av protokollen. To protokollvitner blir valgt fra salen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine Skjetne Arnestad valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap i balansen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 1280 Årsregnskap 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-

Det har vært gjennomført to store prosjekter i løpet av året. Det foreslås derfor å øke honorart med 35 000,- i år for å kompensere de styremedlemmene som har hatt økt arbeidsbelastning for å få prosjektene gjennomført.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

Sak 7

Åpningstid vaskekjeller

Forslag fremmet av:
Runar Krogsæter Stemland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i helgene folk flest har tid til å vaske klær. At det da er redusert åpningstid for klesvask lørdager og stengt søndager gir liten mening.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Utvidelse av vasketidene på søndag har vært behandlet på generalforsamlingen flere ganger, sist i 2023. Begrunnelsen har blant annet vært hensynet til leilighetene som er plassert over vaskerommene.

Forslag til vedtak
Åpningstider for vaskemaskiner utvides til neste være like alle dager i uka, inkludert lørdag og søndag.

Sak 8

Brukt av vaskekjelleren søndag

Forslag fremmet av:
Kristin Oleane Grønlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Ønsker å foreslå at vaskekjelleren med vaskemaskin og tørketrommel også kan brukes søndager. Tror det er en naturlig rutine for mange å gjøre unna klesvask på søndager, så tror det kunne vært til glede for mange!

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Utvidelse av vasketidene på søndag har vært behandlet på generalforsamlingen flere ganger, sist i 2023. Begrunnelsen har blant annet vært hensynet til leilighetene som er plassert over vaskerommene.

Forslag til vedtak
Åpne vaskekjelleren for bruk på søndag.

Sak 9

Nytt bookingsystem for vaskeri

Forslag fremmet av:
Inga Vinje Engvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per nå er det veldig mye rot i måten man booker vasketid. Mange glemmer låsene sine, og det er veldig ofte maskinene er «booket», men ingen bruker dem. Ved å gjøre det digitalt unngår man dette. I tillegg trenger man ikke å planlegge så mye. Ser man at man ikke rekker tiden sin av en eller annen grunn, kan man også avbooke digitalt så andre kan få slippe til.

Styrets innstilling
Styret ser både positive og negative konsekvenser av booking på Vibbo. Vi er bekymret for at det kan være mindre tilgjengelig for noen, men det kan også være enklere å administrere. Det har vært diskutert andre løsninger tidligere, bl.a. et heldigitalt system hvor man kan booke på skjermer i vaskeriet og på nett. Denne løsningen ble vurdert for dyr. Et alternativ kan også være å fornye tavlene. Styret har avventet å beslutte dette på grunn av den pågående diskusjonen om samling av vaskeriene.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å teste ut booking via Vibbo på ett av vaskeriene.

Forslag til vedtak 1
Opprette et digitalt bookingsystem for vaskeriene. Kanskje gjennom Vibbo?

Forslag til vedtak 2
Generalforsamlingen ber styret om å teste ut booking via Vibbo på ett av vaskeriene.

Sak 10

Nye ytterdører

Forslag fremmet av:
Inga Vinje Engvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørene er veldig slitte, og mange har også glipper i gummien slik at man faktisk kan se inn i leilighetene til folk. Det er også veldig lytt og man hører alt som foregår i gangene. Låsene er også veldig merkelige siden det er nøkkel på innsiden. De er vel heller ikke brannsikre?

Styrets innstilling

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering:

"Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak."

Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Kollektiv bytting av dører i alle leiligheter.

Sak 11

Kjøkken i stua

Forslag fremmet av:
Vegard Strand Sæterøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg er ny i Ringgata (4C) og ønsker å flytte kjøkkenet ut på stua for å etablere soverom hvor kjøkkenet er i dag. Jeg skjønte det slik på forrige eier og megler at det per i dag ikke var tillatt, selv om jeg ikke ser noe om det i vedtektene annet enn at man må søke om å gjøre endringer. Videre skjønte jeg det slik på eiendomsmegler at flere leiligheter likevel har gjennomført dette allerede, og at et slikt vedtak bør kunne omgjøres. Jeg tror det hadde vært et verdiøkende tiltak for flere leiligheter, så det hadde vært fint om det kunne blitt tatt opp til diskusjon.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen opprettholdt i 2022 tidligere vedtak om at slike ombygginger ikke tillates i boligselskapet. Dette forbudet har vært gjeldende over lengre tid og bygger på faglige vurderinger av konsekvenser for både bygget og øvrige beboere.

Flytting av kjøkken har direkte innvirkning på ventilasjonsanlegget og innebærer inngrep i felles infrastruktur. For å få dette utført forskriftsmessig må det gjøres så omfattende tekniske inngrep at det vurderes som uforholdsmessig og til ulempe for både boligselskapet og andre beboere. I forkant av behandlingen av saken for generalforsamlingen i 2022, engasjerte også styret Multiconsult for en faglig vurdering av konsekvensene av en flytting. Deres anbefaling var at dette ikke bør tillates.

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet opprettholdes

Forslag til vedtak 1

Aksjeeiere gis anledning til å flytte kjøkken til stue, forutsatt at arbeidet utføres i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter. Endringer som berører felles rør- og avløpssystemer krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Forslag til vedtak 2

Forbudet opprettholdes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øyvind Kristian Reitan Bø

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

- Daniel Augland
- Vemund Mehl Santi

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

- Vegard Strand Sæterøy

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. valgkomiteens_innstilling_2025.pdf

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til vindusrehabiliteringen ikke var inntatt i budsjettet for 2025.

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.
Det ble i2024 betalt avdrag med kr 798.956,-.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.698.718,-.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 580 029, KUNDENR. 1280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 076 332	13 324 408	13 967 302	15 033 000
Andre inntekter	3	2 813	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 079 145**	**13 324 443**	**13 967 302**	**15 033 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 415	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-315 000	-300 000	-315 000	-315 000
Avskrivninger	14, 16	-120 335	-63 478	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 125	-27 875	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-394 505	-374 645	-389 000	-408 000
Konsulenthonorar	7	-65 379	-283 423	-170 000	-170 000
Drift og vedlikehold	8	-19 667 172	-2 170 636	-1 880 000	-1 888 000
Forsikringer		-775 858	-696 640	-710 000	-852 000
Kommunale avgifter	9	-1 593 688	-1 272 294	-1 550 000	-1 782 500
Energi/fyring	10	-3 347 146	-3 786 105	-3 650 000	-3 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 916	-707 013	-550 000	-572 000
Andre driftskostnader	11	-1 657 340	-1 527 536	-1 513 500	-1 566 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 509 879**	**-11 251 946**	**-10 799 800**	**-11 276 500**
DRIFTSRESULTAT		**-14 430 734**	**2 072 497**	**3 167 502**	**3 756 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	284 243	254 140	60 000	60 000
Finanskostnader	13	-3 726 791	-2 821 434	-3 230 000	-4 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 442 548**	**-2 567 295**	**-3 170 000**	**-4 179 000**
ÅRSRESULTAT		**-17 873 282**	**-494 797**	**-2 498**	**-422 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-17 873 282	-494 797		

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 580 029, KUNDENR. 1280

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 465 096	2 489 996
Leiligheter/lokaler	15	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	16	268 600	157 264
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 809 446**	**3 723 010**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 847	13 511
Forskuddsbetalte kostnader		9 577	8 683
Andre kortsiktige fordringer	17	98 772	70
Driftskonto OBOS-banken		182 726	34 053
Sparekonto OBOS-banken		7 442 724	6 956 958
SUM OMLØPSMIDLER		**7 791 646**	**7 013 274**
SUM EIENDELER		**11 601 092**	**10 736 284**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	148 200	148 200
Udekket tap	19	-69 371 389	-51 498 107
SUM EGENKAPITAL		**-69 223 189**	**-51 349 907**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	74 437 812	58 236 768
Annen langsiktig gjeld	21	2 293 541	2 293 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**76 731 353**	**60 530 309**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		268 973	291 066
Leverandørgjeld		3 800 648	913 966
Påløpte renter		23 307	285 197
Påløpte avdrag		0	65 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 092 928**	**1 555 883**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 601 092**	**10 736 284**
Pantstillelse	22	84 944 760	84 944 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind Kristian Reitan Bø /s/ Anne Sofie Molandsveen /s/ Heidi Flatvad Birkeland /s/

Vemund Mehl Santi /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

PRINSIPPENDRING
Selskapet har i 2024 valgt å endre metode for avskriving av bygninger.
Tidligere har selskapet benyttet seg av lineær avskriving på kr 40 000 per år. I 2024 har det blitt besluttet at alle selskap som forvaltes av OBOS skal benytte seg av saldoavskriving på 1%.

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. 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	13 514 972
Forretningslokale	561 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 076 332**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	113
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 813**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 415
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 415**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 315 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 839, jf. noten om andre driftskostnader.
Dette beløpet inkluderer blant annet styreseminar m/ overnatting, kr 18 720

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 376
Obos Prosjekt AS	-2 067
Multiconsult Norge AS	-54 936
SUM KONSULENTHONORAR	**-65 379**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

NM Rør AS	-74 094
Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-531 910
Hovedentreprenør I, DVS Entreprenør AS	-17 474 335
Tilskudd, ENOVA	742 351
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-17 337 988**
Drift/vedlikehold bygninger	-236 248
Drift/vedlikehold VVS	-188 793
Drift/vedlikehold elektro	-101 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-345 696
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 956
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-84 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 140 749
Kostnader dugnader	-310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-19 667 172**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 024
Vann- og avløpsavgift	-1 146 317
Renovasjonsavgift	-434 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 593 688**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-393 423
Fjernvarme	-2 953 724
SUM ENERGI / FYRING	**-3 347 146**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-22 250
Container	-53 221
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 251
Annen leiekostnad	-14 250
Annet driftsmateriale	-4 778
Lyspærer og sikringer	-1 400
Vaktmestertjenester	-915 210
Vakthold	-188 464
Renhold ved firmaer	-271 083
Andre fremmede tjenester	-60 257
Kontor- og datarekvisita	-6 564
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 124
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 839
Andre kontorkostnader	-15 199
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-6 070
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-48 582
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 657 340**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	208 340
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 615
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 287
SUM FINANSINNTEKTER	**284 243**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 726 106
Renter på leverandørgjeld	-685
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 726 791**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris	6 124 415	
Utbedring tak 1985	1 000 000	
Bygninger avskrevet tidligere år	-4 634 419	
Bygninger avskrevet i 2024	-24 900	
		2 465 096
SUM BYGNINGER		**2 465 096**

NOTE: 15
LEILIGHETER

Lokaler	1 075 750
SUM LEILIGHETER	**1 075 750**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel nr 2		
Tilgang 2024	67 588	
Avskrevet i år	-3 755	
		63 833
Tørketrommel		
Tilgang 2024	64 894	
Avskrevet i år	-13 520	
		51 374
Grill		
Tilgang 2023	51 383	
Avskrevet tidligere	-6 851	
Avskrevet i år	-10 277	
		34 255
Kontormøbler		
Tilgang 2023	33 500	
Avskrevet tidligere	-9 305	
Avskrevet i år	-11 167	
		13 028
Søppelanlegg		
Tilgang 2010	698 811	
Avskrevet tidligere	-698 810	
		1
TV + feste		
Tilgang 2023	16 773	
Avskrevet tidligere	-5 125	
Avskrevet i år	-5 591	
		6 057
Uteanlegg		
Tilgang 2011	1 567 398	
Avskrevet tidligere	-1 567 397	
		1
Vaskemaskin nr. 1		
Tilgang 2023	79 085	
Avskrevet tidligere	-2 197	
Avskrevet i år	-26 362	
		50 526
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2024	74 289	
Avskrevet i år	-24 763	
		49 526
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**268 600**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-95 435**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

DVS Entreprenør	82270
Til gode fra eiere, gjøres opp i 2025	16 502
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**98 772**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,73 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2013	-16 924 828	
Nye opptak i 2014 og 2015	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 688 060	
Nedbetalt i år	798 956	
		-57 437 812
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,73 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.02.25		
Opprinnelig 2024	-17 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-17 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 437 812**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 293 541
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 293 541**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	74 437 812
TOTALT	**74 437 812**

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

Bygninger	2 465 096
TOTALT	**2 465 096**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for AS Tøyenparken Boligselskap som viser et underskudd på NOK 17 873 282. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SOLHØI REVISJON AS

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

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

Sarpsborg, 5. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024/2025 bestått av 5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Ett styremedlem gikk ut av styret etter å ha solgt sin aksje i selskapet. Et varamedlem har møtt fast som vara for dette styremedlemmet i perioden. Ett varamedlem trakk seg også kort tid etter generalforsamlingen og har ikke møtt i styret. Styret har valgt en ordning som innebærer at både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøter for å få hensiktsmessig fordeling av oppgaver og jevnere arbeidsbelastning.

Det er avholdt 13 ordinære styremøter og 1 styreseminar i 2024.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 14. - 15. september. Formålet med samlingen var å få satt av tid til bredde og fordypning som det sjelden blir tid til i ordinære styremøter. Årets styreseminar ble blant annet brukt til å gjennomgå innhentede tilbud på vaktmestertjenester.

Utførte vedlikeholdsarbeider i 2024
Dette året har vært et omfattende år for vedlikehold i boligselskapet. De to største prosjektene har tatt mye av tiden og kapasiteten til styret.

De to største prosjektene har vært:
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i selskapet
- Rens av ventilasjonsanlegget og utskiftning av friskluftsventiler på kjøkken

I tillegg har det blitt gjennomført forefallende vedlikeholdsarbeid. Av mindre vedlikeholdsarbeider kan nevnes:
- Utskiftning av flere vaskemaskiner og tørketromler på vaskerom
- Utdeling og montasje av nye røykvarslere i samtlige leiligheter
- Utskiftning av gjerdet mot Monrads gate. Dette arbeidet har blitt gjennomført av Oslo kommune som en kompensasjon for at de måtte rive deler av gjerdet i forbindelse med oppgraderingen av lekeplass og gangveier i Monrads gate.
- Rens av trappeløpene som forberedelse til ny leverandør av trappevask

Utskiftning av vinduer og balkongdører
På ekstraordinær generalforsamling 31. januar 2024 ble det vedtatt at boligselskapet skulle gjennomføre utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i leilighetene. Prosjektet har fått økonomisk støtte fra ENOVA. Mer informasjon om bakgrunnen for tiltaket finnes i protokollen og utsendelsen til den ekstraordinære generalforsamlingen.

DVS Entreprenør ble valgt til å utføre arbeidet, mens Multiconsult har bistått med prosjektledelse. Styret har selv nedlagt et omfattende arbeid i hele prosjektgjennomføringen – fra planlegging og tilbudsinnhenting til oppfølging og kvalitetssikring.

Før prosjektet ble igangsatt ble det gjort beregninger som viste at tiltaket kunne gi boligselskapet en energibesparelse på rundt 20% gjennom bedre energiutnyttelse. Allerede nå ser vi tegn til redusert fjernvarmeforbruk, noe som indikerer at tiltaket har begynt å gi ønsket effekt.

Per dags dato er ikke det endelige prosjektregnskapet ferdigstilt, ettersom det fortsatt gjenstår noe oppfølging og reklamasjonsarbeid, særlig knyttet til børstelister. Det er derfor holdt tilbake et beløp overfor entreprenøren inntil disse forholdene er løst.

Når prosjektregnskapet er endelig avklart, vil det sendes til ENOVA. De resterende støttemidlene vil deretter bli utbetalt til boligselskapet.

Styret har tatt opp byggelån i forbindelse med prosjektet, men har – takket være god økonomistyring og lavere kostnader enn forventet – ikke hatt behov for å benytte hele lånerammen. Kostnader knyttet til prosjektet i 2024 er inkludert i boligselskapets ordinære regnskap for året.

Utskiftning av friskluftsventiler og rens av avtrekk
I forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013 ble det installert et nytt ventilasjonsanlegg i boligselskapet, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er viktig å være klar over at dette anlegget kun trekker brukt luft ut av leilighetene – det tilfører ikke friskluft. Tilførsel av friskluft må derfor skje gjennom ventiler i yttervegg og vindu.

Ved rehabiliteringen ble eierne informert om at det var deres ansvar å sørge for tilstrekkelig friskluftstilførsel ved å ikke dekke til eller bygge inn friskluftsventilene. Over tid har det likevel vist seg at mange leiligheter har manglet tilstrekkelig friskluft, blant annet fordi ventilene har blitt fjernet, tettet igjen eller bygd inn. Dette ble særlig tydelig da nye vinduer ble montert, og det kom frem at flere leiligheter hadde for dårlig lufttilførsel.

Ventilasjonsanlegget er dimensjonert med forutsetning om at det tilføres en viss mengde friskluft for å oppfylle forskriftskravene. Ventiler i vinduene alene er ikke tilstrekkelig. For å sikre nødvendig luftmengde i alle leiligheter vedtok styret derfor å montere nye friskluftsventiler i yttervegg i samtlige leiligheter.

I forbindelse med gjennomgangen av ventilasjonsanlegget ble det også avdekket feilmonterte kjøkkenventilatorer i flere leiligheter. Det var både tilfeller der ventilatoren var koblet til avtrekkskanalen, og tilfeller der den var koblet til friskluftsventilen. Ingen av disse løsningene er tillatt, da de skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og kan føre til lukt- og fuktproblemer i egen og andre leiligheter. I tillegg utgjør slike tilkoblinger en brannfare, da fett og varme fra matlaging kan føres inn i felles kanaler som ikke er dimensjonert for dette. Kjøkkenventilatorer skal derfor ikke kobles til noen del av det felles ventilasjonsanlegget – det skal benyttes kullfilterventilatorer som resirkulerer luften internt i leiligheten.

Samtidig ble det gjennomført rens av avtrekkskanalene på kjøkken og bad i alle leiligheter. Anlegget hadde ikke vært renset siden det ble installert i 2013, og det ble funnet betydelige mengder støv og smuss. Rengjøringen forbedrer luftgjennomstrømningen, gir bedre inneklima og reduserer belastningen på ventilasjonsviftene, noe som igjen forlenger levetiden på anlegget.

Ved å gjennomføre disse tiltakene i hele boligselskapet har vi sørget for at ventilasjonen nå fungerer som tiltenkt.

Ny leverandør av vaktmester- og trappevasktjenester
Boligselskapet har i mange år hatt Vaktmester Andersen som leverandør av vaktmestertjenester. Erfaringene har imidlertid vært svært varierende, og tjenestene har i stor grad vært personavhengige. I løpet av 2024 ble det tydelig at kvaliteten på leveransene ikke lenger var tilfredsstillende. Tjenesten krevde hyppig oppfølging, og flere forsøk på forbedringer gjennom dialog og oppfølgingsmøter førte dessverre ikke til varig bedring.

Styret besluttet derfor å gjennomføre en anbudsrunde, og inviterte tre leverandører til å levere tilbud: Vaktmester Andersen, som fikk mulighet til å levere nytt tilbud på lik linje med øvrige aktører, samt Gamle Oslo Servicesentral og Karlsen Vaktmestertjeneste AS. Parallelt ble det også innhentet tilbud på trappevask, ettersom styret hadde mottatt mange klager på den tidligere leverandøren av denne tjenesten.

I løpet av høsten foretok styret en grundig gjennomgang og evaluering av tilbudene. Alle leverandørene ble også invitert til dialog i forbindelse med styreseminaret i september. Dette ble gjort for å sikre best mulig beslutningsgrunnlag og samtidig sørge for at oppsigelsestid og praktiske forhold kunne håndteres i tide før årsskiftet.

Etter en samlet vurdering av kvalitet, pris og leveringssikkerhet, valgte styret å inngå avtale med Karlsen Vaktmestertjeneste AS. Firmaet er familiedrevet og la stor vekt på oppfølging og kvalitet i sin leveranse. Karlsen ble samtidig valgt som leverandør av trappevask, hvor avtalen blant annet inkluderer månedlig gulvvask i vaskeriene samt vask av vinduer, vinduskarmer og gelendre i oppgangene – tjenester som tidligere ikke har vært inkludert.

Den samlede avtalen med Karlsen innebærer en årlig besparelse for boligselskapet på litt over 25 000 kroner. Selve trappevasken er noe dyrere enn før, men dette skyldes i hovedsak utvidet omfang og høyere kvalitet.

Karlsen Vaktmestertjeneste overtok driften fra 1. januar 2025. Siden oppstarten har styret vært svært fornøyde med både oppfølgingen og kvaliteten på arbeidet som er levert. Dette har ført til en betydelig avlastning for styret, som nå i større grad kan konsentrere seg om langsiktig utvikling og andre viktige oppgaver for boligselskapet.

Hagetjenester/gartnertjenester
Selskapet har avtale med Hageform AS, som drifter hageanlegget. Styret er svært fornøyd med tjenesten Hageform AS utfører. I tillegg til ordinær skjøtsel, ble det i løpet av sesongen 2024 felt et Prydepletre for å tilføre mer lys til Peonfeltet midt i hagen. I tillegg ble Rosebeddet rehabilitert, hvor feilplantede bukser ble fjernet og det ble plantet til med flere busker av riktig sort. Det ble også plantet en Wisteria som skal klarte på pergolaen på festplassen, etter gartners eget ønske.

Tilstandsrapport av de store trærne i hagen.
Som et viktig HMS tiltak bestilte styret i 2023 en tilstandsrapport av de store bjørketrærne og andre store trær i hagen. Tilstandsrapporten ble gjennomført av en arborist i regi av Hageform AS og ble overlevert til styret i 2024.
Rapporten viste at et av de eldre bjørketrærne var angrepet av råte og felling var anbefalt. Det ble også anbefalt beskjæring av døde grener på ett av de andre trærne. Utover dette

konkluderte arboristen med at de øvrige trærne var vitale og i god stand og fortsatt har lang levetid. Styret vil i 2025 følge opp anbefalingene fra rapporten.

Sykkelrydding
Våren 2024 ble det gjennomført en større opprydding blant syklene i sykkelrommene og sykkelstativene utendørs. 20 uavhentede sykler ble til slutt donert til Urtegt.co, et selskap som engasjerer ungdom på Grønland med å reperparere og videreselge sykler.

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

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

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

Nøkkelbrikker og sikkerhet
For å opprettholde sikkerheten i boligselskapet har styret i løpet av året overtatt produksjonen av nøkkelbrikker. Dette har gitt bedre kontroll og redusert ventetid for eiere som trenger nye brikker. I forbindelse med overtakelsen ble det også innført en midlertidig prisreduksjon for nye brikker: 100 kroner per brikke ut 2024. Fra 1. januar 2025 er prisen 250 kroner per brikke.

Styret minner om at alle eiere må melde fra om tapte nøkkelbrikker slik at disse kan sperres. Dette er viktig for å hindre uautorisert adgang til bygningene. Bestilling og informasjon finnes på temasiden Lås og nøkler på Vibbo.

Det er den enkeltes ansvar å ha oversikt over sine tre nøkkelbrikker. Dersom en brikke er mistet eller stjålet, skal dette meldes til styret så raskt som mulig. Ved manglende rapportering kan man i enkelte tilfeller stilles til ansvar dersom brikken i ettertid blir brukt til å skaffe seg uautorisert tilgang til bygget.

Styret har også startet prosessen med å se etter en ny leverandør for drift og service på dører og låssystemet, inkludert det elektroniske nøkkelbrikkesystemet. Certego har vært leverandør frem til nå, men erfaringene med lang responstid og mangelfull oppfølging har gjort at styret ønsker å vurdere andre alternativer.

Det har blant annet vært flere tilbakevendende problemer med dørpumper som ikke fungerer som de skal, og manglende service og oppfølging fra leverandøren har vært en medvirkende årsak til at disse feilene ikke har blitt rettet opp i tide. I enkelte tilfeller har dette ført til at dører ikke har lukket seg som de skal, og uvedkommende har kommet inn i oppgangene.

Det har også vært tilfeller av innbrudd, uten at vi alltid har kunnet fastslå om dette skyldes tapte nøkkelbrikker, fysiske nøkler eller andre forhold. Derfor er det svært viktig at alle eiere tar ansvar for sikkerheten i bygget – både ved å melde fra om tapte brikker og ved å unngå å slippe inn uvedkommende i oppgangen.

Vektertjeneste
Boligselskapet har avtale med vaktselskapet Protegit, som utfører jevnlige kontroller av både uteområdet og fellesarealene. Vekterne er innom daglig, og hele området skal være dekket i løpet av én uke.

Under sine runder rapporterer vekterne inn eventuelle avvik, uønsket aktivitet og hensatt avfall i fellesarealene. De viser bort uvedkommende og følger opp observasjoner som kan være relevante for sikkerhet og trivsel i borettslaget. Tjenesten bidrar til å ivareta både trygghet og orden i hverdagen.

Eiere og beboere kan også kontakte vektertjenesten direkte ved behov. Dette gjelder for eksempel ved bråk, uro, uvedkommende på området eller annen uønsket aktivitet. Kontaktinformasjon til vektertjenesten finnes på Vibbo.

Sosialt
Tradisjonen tro ble den årlige sommerfesten avholdt i midten av august. Med godt over 50 oppmøtte ble det et hyggelig arrangement som vi ønsker å gjennomføre igjen neste år. Takk til alle som stilte med kaker, kaffe og godt humør. Styret har også i løpet av året arrangert flaggheising på 17. mai og julegrantenning i desember. Etter initiativ fra en beboer ble det innkjøpt et hengekøyestativ til hagen til felles bruk. I tillegg drifter grønnsakshagegruppa grønnsakshagen på baksiden av Monradsgt. Styret har et ønske om å ha flere sosiale aktiviteter i løpet av året, og ser på muligheten for å ha en sosialkomité som har som ansvar å arrangere ulike sosiale tiltak.

Avfallshåndtering og fellesarealer
Styret har i løpet av 2024 hatt økt fokus på avfallshåndtering og orden i fellesarealene. Det ble gjennomført en større rydderunde i kjellere, samt i avfallsjakter og avlåste rom som hadde blitt benyttet til å lagre avfall og hensatte gjenstander av vaktmester over tid. Disse ble tømt og rengjort og var et viktig tiltak også med tanke på brannsikkerhet. Det ble satt ut innleide containere både på våren og høsten, slik at eiere kunne kvitte seg med større gjenstander på en forsvarlig måte. Dette er et tilbud boligselskapet ønsker å videreføre, men det forutsetter at det benyttes riktig.

Ved tidligere containerutsetting har det dessverre blitt kastet farlig avfall, batterier, elektriske artikler og annet spesialavfall som ikke hører hjemme i containeren. Dette førte til ekstrakostnader på over 10 000 kroner for boligselskapet. Den enkelte eier må selv sette seg inn i reglene for sortering, og det er urimelig at fellesskapet skal betale for feil som enkeltpersoner står ansvarlig for. Vi minner om at slikt avfall skal leveres til kommunens miljøstasjoner, som ligger i gangavstand fra boligselskapet. Kommunens ordning for innsamling av farlig og elektrisk avfall var dessverre fullbooket høsten 2024, men vi har allerede sikret plass til våren 2025, slik at dette kan tilbys som et supplement til containerordningen.

Styret har videre erfart en bedring i oppfølgingen av fellesarealer etter at Karlsen Vaktmestertjeneste overtok driften fra 1. januar 2025. Hensatte gjenstander og forsøpling blir nå ryddet raskere og mer effektivt. Samtidig vil styret understreke at det ikke er tillatt å sette ut søppel, møbler eller andre eiendeler i fellesarealene i håp om at de blir fjernet.

Gjenstander som hensettes vil bli fjernet uten varsel, og dersom det kan spores hvem som har satt dem fra seg, vil eieren bli fakturert for kostnadene.

Vi har også hatt flere tilfeller der eiere har satt ut iSekk-sekker på fortauet uten å følge reglene. Det er viktig å presisere at boligselskapet ikke eier fortauet i Ringgata, og at det derfor er Bymiljøetaten som kan ilegge bøter dersom sekker plasseres ulovlig. Dette har allerede skjedd, og bøtene har blitt rettet mot boligselskapet. Slike sekker skal heller ikke plasseres inntil byggets vegger eller i veien for brann- og redningsadkomst, da dette utgjør en risiko og er i strid med gjeldende regler. Slike hendelser tar unødvendig tid og ressurser å følge opp, og styret forventer at eiere tar ansvar for korrekt håndtering.

Ryddige fellesarealer er viktig både for sikkerhet, brannsikring og trivsel. Vi ber derfor alle eiere bidra til å holde fellesarealene rene og frie for gjenstander og avfall.

Vibbo
Selskapets gamle hjemmesider ble lagt ned i 2021, og all informasjon om selskapet ligger nå på Vibbo. Styret ber alle som skal kommunisere med styret om å benytte seg av meldingsfunksjonen på Vibbo, da dette gjør det mye enklere å finne relevant informasjon. Styret får også en rekke henvendelser hvor informasjonen man etterspør allerede finnes på Vibbo. Det oppfordres på det sterkeste at man søker etter informasjon før man spør styret, da dette letter arbeidet betraktelig.

Dersom du ikke ønsker å kommunisere digitalt, må du ta kontakt med forretningsfører.

Ulovlig bruksoverlating (fremleie)
Styret oppdager fremdeles tilfeller av ulovlig bruksoverlating. Å leie ut leiligheten uten tillatelse fra styret er ulovlig i henhold til borettslagsloven. Det er den enkelte aksjeeier som selv er ansvarlig for å sette seg inn i reglene rundt dette.

Ulovlig flytting av kjøkken
Styret har i løpet av perioden måttet følge opp flere tilfeller av ulovlig flytting av kjøkken. Generalforsamlingen opprettholdt i 2022 tidligere vedtak om at slike ombygginger ikke tillates i boligselskapet. Dette forbudet har vært gjeldende over lengre tid og bygger på faglige vurderinger av konsekvenser for både bygget og øvrige beboere.

Flytting av kjøkken har direkte innvirkning på ventilasjonsanlegget og innebærer inngrep i felles infrastruktur. For å få dette utført forskriftsmessig må det gjøres så omfattende tekniske inngrep at det vurderes som uforholdsmessig og til ulempe for både boligselskapet og andre beboere. Det er derfor ikke tillatt.

Det er den enkelte eiers ansvar å sørge for at nødvendige tillatelser er innhentet før ombygginger gjennomføres. I tillegg har alle eiere ansvar for å gjøre seg kjent med boligselskapets vedtekter, som tydelig fastslår at bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret på forhånd. Å flytte et kjøkken til et annet rom regnes som en slik bygningsmessig endring.

Det er viktig å understreke at man ikke kan gå ut fra at noe er tillatt bare fordi det vises i en boligannonse. Styret er kjent med at det i enkelte tilfeller gis feilaktige opplysninger om dette

fra meglere – mest sannsynlig for å gjøre leiligheten lettere å selge. Ansvar for eventuelle avvik følger likevel boligen, og ny eier kan bli pålagt å rette opp tiltak som er i strid med boligselskapets regler.

Styret har ansvar for å følge vedtak gjort av generalforsamlingen og for å ivareta både forskriftsmessige forhold og et velfungerende bomiljø for alle beboere. Styret vil derfor fortsette å følge opp slike saker der det avdekkes brudd, og minner om at det er bedre å søke i forkant enn å risikere kostbare tilbakeføringer i etterkant.

Hundehold
Boligselskapet har et generelt forbud mot hundehold, med mindre det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Forbudet har blitt opprettholdt av generalforsamlingen ved flere anledninger, senest i 2023, og er fortsatt gjeldende.

Tillatelse til hundehold gis kun unntaksvis, og det kreves særskilte grunner – for eksempel førerhund, tjenestehund tilknyttet politiet eller andre dokumenterte behov.

Det er ikke tillatt å flytte inn i boligselskapet med hund uten forhåndsgodkjenning, selv om man eide hunden fra før. Å ha hatt hund før innflytting gir ikke rett til å beholde den. Når man kjøper en aksje i boligselskapet, forplikter man seg til å følge selskapets vedtekter og regler – inkludert forbudet mot hund.

Dersom det oppdages ulovlig hundehold, vil styret konsekvent stille krav om at hunden omplasseres. Vi oppfordrer eiere til å ta kontakt dersom de er usikre på om et tilfelle er godkjent, særlig dersom man opplever plager eller uro knyttet til hundehold i oppgangen eller nærområdet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Flere av de praktiske oppgavene ivaretas av vaktmester, mens enkelte kontroller og rutiner utføres av eksterne aktører – herunder vekterselskap, vaktmesterselskap og **Norsk Brannvern**, som er boligselskapets leverandør av brannsikkerhetstjenester. Norsk Brannvern utfører blant annet årlige kontroller av alt brannvernutstyr, både i fellesarealer og i leilighetene.

Styret har ansvar for at følgende rutiner blir fulgt opp:

- Utskiftning av filtre og kontroll av ventilasjonsanlegg
- Ettersyn av varmepumper, varmesirkulasjon og radiatoranlegg
- Kontroll av vannfiltre ved hovedinntak

- HMS-runder med vaktmester i fellesarealer
- Kontroll av brannvernutstyr og elektrisk anlegg i fellesarealer
- Kontroll og service av nøkkelsystem
- Utvendig inspeksjon av tak
- Forsvarlig utbedring av skader og avvik

Aksjeeiere har også ansvar for HMS i egen bolig, og skal:

- Kontrollere at brannslukningsutstyr og røykvarslere fungerer (årlige kontroller utføres av Norsk Brannvern)
- Holde rømningsveier frie og ikke oppbevare brannfarlig gass eller væske på loft eller i kjeller
- Kontrollere det elektriske anlegget
- Sikre at oppussing skjer på forskriftsmessig måte
- Melde fra til styret om feil og mangler

Dersom det oppstår skade som skyldes manglende vedlikehold eller feil bruk, kan aksjeeier holdes økonomisk ansvarlig. Dette gjelder også dersom boligselskapets forsikring benyttes – i slike tilfeller kan egenandelen bli videreført til den ansvarlige eieren.

Energipriser og forbruk

Energiprisene har fortsatt vært høye i 2024 sammenlignet med tidligere år. Beregninger gjort i forkant av vindusprosjektet anslo en energibesparelse på litt over 20%, og forbruket i 2024 viser allerede en viss nedgang i fjernvarme. Det understrekes samtidig at energiforbruket i stor grad påvirkes av utetemperatur og værforhold, og at den fulle effekten av tiltaket først vil kunne vurderes etter et helt driftsår.

Totalt energiforbruk og kostnader:

Årstall	Energiutgifter (totalt i kr)	Fjernvarmeforbruk (kWh)	Strømforbruk (kWh)
2020	1 879 248,-	2 194 010 kWt	311 829 kWt
2021	4 024 857,-	2 475 830 kWt	331 440 kWt
2022	3 857 306,-	2 138 410 kWt	298 690 kWt
2023	3 786 105,-	2 524 460 kWt	270 523 kWt
2024	3 347 146,-	2 336 200 kWt	303 256 kWt

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for generalforsamlingen 2025 har bestått av to personer: Ingvild Ulstein og Karin Rustenberg.

Dette dokumentet tar for seg arbeidet som er gjort og innstilling for generalforsamlingen. Innledningsvis ønsker vi å belyse vår oppfatning av hva valgkomiteens virke skal bestå av.

Valgkomiteens rolle

Valgkomiteen er en viktig rolle for å sikre at Tøyenparken Boligselskaps styre består av mennesker som fungerer godt i styrearbeidet og som velger å bruke tiden sin til fellesskapets beste. Den tilrettelegger for at aksjeeiere som bor i aksjeselskapet kan tre inn i styreverv, og sitter med ansvaret å innstille medlemmer til en rolle hvis det skulle være flere personer som ønsker samme verv. Et styreverv bør velges frivillig. Vi har derfor forstått oppdraget vårt sånn at det ikke er valgkomiteens oppgave å mase/tvinge medlemmer inn i styreverv, men heller fokusere på de personene som selv tar initiativ til å engasjere seg i styreverv.

Åpne roller i 2025:

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

3 Varamedlemmer

2 Valgkomite

Valgkomiteens arbeid

Vi startet med å invitere styremedlemmene i det gjeldende styret til individuelle samtaler, for å få en bedre forståelse av hvordan styret fungerer, hvordan de jobber, og hva de vurderer som viktig å tenke på i arbeidet med å identifisere og velge kandidater til styret for 2025. Vår oppfatning er at vi har et veldig velfungerende styre. Styremedlemmer og varamedlemmer deltar aktivt i styremøter, arbeidsoppgaver blir gitt under tillit, og det er god oppfølging.

Det forventes som et minimum å delta på styrets månedlige møter. Dette gjelder både for styremedlemmer og varamedlemmer. Ut over dette er det litt opp til hver enkelt medlem hvor mye man tar på seg, avhengig av interesse og kapasitet, som vi oppfatter at vitner om god ledelse og tilpasning til hver enkelt sin situasjon.

Vi pratet med de fleste i styret som hadde avsluttende styreverv om de ønsket å fortsette i styret, og spurte om tips til nye kandidater til styret.

Kommunikasjon med aksjelaget

Det ble kommunisert at valgkomiteen er i gang med arbeidet i følgende kanaler:

- Nyhet på Vibbo - 6. februar
- Skriv ble lagt i postkasser og hengt opp på alle oppslagstavler - 24. februar

Vi fikk inn én kandidat gjennom skjema på Vibbo, og fulgte også opp ett tips.
De aktuelle personene ble kontaktet, og det ble gjennomført én samtale, som resulterte i at kandidaten ønsket å stille til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind K Reitan Bø (Ringgata 2 C)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vemund Mehl Santi (Monrads gate 1 E)
- Daniel Augland (Ringgata 2 E)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vegard Strand Sæterøy (Ringgata 4 C)

Kandidater velges også i møtet.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 1280 **Selskapsnavn:** AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0089/25 . Vår ref.: 1280-1-067 Dato: 03.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Tøyenparken Boligselskap
Organisasjonsnr:	921580029
Aksjonær:	Ødegård, Ole-Morten Sørensen
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	067
Aksjeboenhetsnumer:	00069
Adresse:	Monrads Gate 3 A, 0577 OSLO
Aksjenummer:	82
Gnr.	229
Bnr.	85

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79519925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207367567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,73%
Restsaldo:	57 293 700,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208269038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,73%
Restsaldo:	17 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 130,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 130,30	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 211,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 870,-
Annen formue:	16 609,-
Gjeld:	316 980,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207367567
Restsaldo:	239 274,67
Kapitalkostnader:	1 392,59

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208269038
Restsaldo:	64 262,12
Kapitalkostnader:	367,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 303 536,79,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kinearnestad59@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter

Vedtekter for AS Tøyenparken Boligselskap boligaksjeselskap, org nr 921 580 029 vedtatt på konstituerende generalforsamling 9. januar 1939, endret på generalforsamling 24. april 2001, 19. april 2006 og 25. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Tøyenparken Boligselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 151 800 fordelt på 253 aksjer á kr 600,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.
2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen **senest 20 dager** etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, låser og nøkler til egen bolig, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal alltid søkes boligselskapet om tillatelse til bygningsmessige endringer.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av byggforsikringens egenandel.

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fellesutgiftene er inkludert sentralfyr oppvarming og varmt vann. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.

(2) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til

en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere og bosatt i selskapets eiendommer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Av styrets medlemmer utrer
vekselvis 2 og 3 annet hvert år.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. For at et vedtak skal være gyldig, må minst en tredjedel av alle styremedlemmene stemme for vedtaket.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder sammen med et styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma.

7-5 Forretningsfører og revisor
Styret har adgang til å ansette og si opp forretningsfører, som bør inneha juridisk kompetanse. Forretningsførerer og revisor kan ikke være medlemmer av styret. Revisor skal velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en ny revisor er valgt i hht aksjeloven §7-1og 7-2 (1). Styrets valg av forretningsfører godkjennes av generalforsamling.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:
- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet
er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjelovenes § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen.

11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

H U S O R D E N

FOR A/S TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Vedtatt på generalforsamling 9. januar 1939
Endret 24. april 2001 og 19. april 2006

1. AVFALLSHÅNDTERING
Uknuselig husholdningsavfall skal henlegges i de herfor bestemte beholdere og må ikke på noen måte henkastes annetsteds. Benyttes søppelnedkast må avfall forsvarlig pakkes inn i papir. Det må enten benyttes poser eller snurres tilstrekkelig hyssing rundt søppelpakken. Lukene for søppelnedkastene i trappeoppgangene skal låses hver gang etter bruken.

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

3. VASKERIENE
Vaskeriene, rulle, samt tørkerom benyttes etter tur og renngjøres av vedkommende leier etter avbenyttelse. Leieren har å rette seg etter styrets mulige oppslag i så henseende. En går ut fra at tørkerommet kun benyttes til tørk av klær. Vaktmesteren har instruks om å fjerne tøy som henger oppe søndag og helgedager. For øvrig har leieren å rette seg etter det i hvert vaskeri oppsatte reglement for vaskeriene, med de deri angitte tider for benyttelse av vaskeri, tørke og tørkeplassen i gården.

Vaskeritider:
Vaskeriene kan benyttes på hverdager mellom kl 10.00 – 22.00 og på lørdager mellom kl 10.00 – 18.00. Vaskeriene er stengt søn- og helligdager.

Tørkerommet kan benyttes:
Hverdager (unntatt lørdager) fra kl 07.30 til 21.30 for den som har vaskedag.
På lørdag kan lufting av tøy foretas fra kl 07.30 til 15.00.

Bankeplassen kan benyttes:
Hverdager (unntatt lørdager) fra kl 08.00 til kl 15.00 og fra kl 18.30 til kl 20.00.
På lørdager bare fra kl 08.00 til kl 15.00.
Lufting av tøy på hverdager (unntatt lørdager) fra kl 15.00 til 18.30.
Barn bør ikke tas med i vaskerier og rullebod av hensyn til faren ved maskinene.

4. TRAPPEVASK
Trappevask utføres – siden 1997 – av et eksternt firma.

5. KJELLER – OG LOFTSBODENE
Kjelleren må i sommerhalvåret godt utluftes, om vinteren må vinduene ikke åpnes. Rengjøring av vinduer i kjeller – og loftsbodene påligger leieboerne. Det henstilles til de leieboerne som tenner lys i kjeller og på loft å slukke dette så lamper ikke brenner i utide.
Bart lys i kjeller – og loftsbod må ikke benyttes. Leieboerne anmodes om å være behjelpelig med å passe på at elektriske pærer ikke borttas. Det er forbudt å overlate kjeller – og loftsnøkler til barn.

6. BALKONGENE
Balkongene må ikke benyttes til banking og lufting av gulvtepper, gulvmatter, sengeklær eller tøy. Tørking av tøy i vinduer eller fra balkonger er ikke tillatt.

7. MATING AV DUER
Det må ikke legges ut mat til duer.

8. VANNKRANER
Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig og holdes gjenskrudd også i den tid vannet er avstengt (eks. perioder med avstengt varmtvann). For skade som på denne måte forårsakes plikter leieren selvfølgelig å betale erstatning.

9. LEK OG STØY
Lek og annen støy må ikke finne sted i trapper, kjeller eller loft.

10. MUSIKK
Musikkspill må i alminnelighet ikke finne sted etter kl 23.00 om aftenen. Styret gis rett til å begrense musikk – og sangundervisning dersom dette er til sjenanse for naboene.
Styret forbeholder seg rett til å fastsette andre tidsfrister innskrenkninger med hensyn til bruk av høyttaler og grammofon, hvor dette finnes påkrevd.

Ved selskaplig samvær ved særskilte anledninger må dog ikke forekomme sang, dans og sterk musikk etter kl 24.00. Selskapet må være avsluttet senest kl 01.00 med mindre det er innhentet tillatelse fra naboene til å fortsette lenger.

11. RO I LEILIGHETEN
Om natten, regnet fra kl 23.00 aften til kl 07.00 morgen, skal det være ro i bekvemligheten, så at andre leieboere ikke sjeneres. I denne tid må derfor sterk vanntapping ikke finne sted. Støy, herunder i forbindelse med oppussing, må ikke finne sted fra lørdag kl 17.00 aften til mandag kl 07.00 morgen. Tilsvarende gjelder ved bevegelige hellig - og høytidsdager.

12. BENYTTELSE AV LEILIGHETEN
Leiligheten må kun benyttes til beboelse (altså ikke uten tillatelse til forretningslokale, verksted eller lignende).

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

14. FREMLEIE
Fremleien må ikke foretas uten styrets samtykke.

15. ANTENNER
Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt.

16. KLESSBANKING OG SKOBØRSTING
Klessbanking og skobørsting i oppgangene er ikke tillatt.

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

18. UTØY
Kommer det utøy (veggdyr, kakerlakker) i en leilighet, plikter vedkommende leieboer uoppholdelig å melde dette til forretningsføreren eller styret.

19. HUSDYR
Hundehold er ikke tillatt, med unntak av førerhund for blinde.

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

Det er ikke tillatt å lufte hund på boligselskapets område. Hunder skal holdes i bånd på selskapets eiendom.

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

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

22. FRYSEBOKSANLEGGET
Barn må ikke overlates nøkkel til fryseboksanlegget.
(Utgår da fryseboksanlegget er nedlagt)

****

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap

---

Møtedato: 31.01.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Greenhouse, Schweigaards gate 34 C, Oslo

Til stede: 66 aksjonærer, 26 representert ved fullmakt, totalt 92 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Øyvind K. Reitan Bø

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Anne Sofie Molandsveen foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøteliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og en møtedeltaker som protokollvitne
Til protokollfører ble Øyvind K. Reitan Bø foreslått, og som protokollvitne ble Hans Kaiser foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

---

2 Utskifting av vinduer og balkongdører, og låneopptak til finansiering

Saksfremstilling:
Fremkommer i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre vindu- og balkongdørutskiftningen, og øke det eksisterende lånet på vegne av AS Tøyenparken Boligselskap, maksimalt oppad begrenset til en økning på kr 20 850 000.

Styrets innstilling til forslaget:
Det fremlagte forslaget vedtas.

Man gikk til avstemming, som ga 86 stemmer for, 5 stemmer imot og 1 blank stemme.

Vedtak: Vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 19.26 Protokollen signeres av

Anne S. Molandsveen /s/
møteleder

Øyvind K. Reitan Bø /s/
protokollfører

Hans Kaiser /s/
protokollvitne

Protokoll til generalforsamling 2024 for AS Tøyenparken Boligselskap

Organisasjonsnummer: 921580029
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Skatten, Tøyen Torg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Sofie Molandsveen velges som møteleder
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått. Som protokollvitne ble Ylva Mobæk foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes med overføring fra egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes med overføring fra egenkapitalen.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 315.000,-.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sykkelparkering i borettslagets sykkelrom - forslagsstiller Ida F. Esperø

Bakgrunn: Det er mange som bruker sykkelrommene og det kan bli fullt og vanskelig å få inn og ut sykkelen sin da øvrige sykler står litt på kryss og tvers. En løsning på dette kan være å sette inn noen enkle sykkelstativer langs veggene slik at parkeringen blir mer organisert. Dette gjør det også noe vanskeligere å stjele syklene ved evt. innbrudd da det er mulig å låse sykkelen i stativet.

Forslag til vedtak: Styret undersøker mulige løsninger for sykkelstativer og anskaffer dette.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på dette, og har allerede startet en prosess med å evaluere bruk av sykkelrommene. Vi ønsker å utnytte kapasiteten på hvert sykkelrom best mulig.

Styrets forslag til vedtak: Styret undersøker mulige løsninger for utnyttelse av sykkelrommene der helheten vektlegges.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker mulige løsninger for sykkelstativer og anskaffer dette.
> ✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming, som ga 34 stemmer for.**

8. Sklisikring av kjellertrapp - forslagsstiller Ida Fausko Esperø

Bakgrunn: Den innvendige betongtrappen ned til kjelleren kan bli veldig glatt når den blir våt, f.eks. om man kommer utenfra og skal ned i kjelleren om vinteren (dette gjelder i hvert fall trappen ned fra 3A, men antar det også kan gjelde flere av oppgangene).

Forslag til vedtak: Styret vurderer om trappene bør sklisikres, f.eks. i form av antisklistrips, og installerer dette.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Styret vurderer om trappene bør sklisikres, f.eks. i form av antisklistrips, og installerer dette.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.**

9. Forslag om bruk av fellesrom til skismøring - forslag fra Andreas Hagen Ulltveit-Moe

Fra tidligere generalforsamlinger har jeg hørt at det er flere rom som står ubrukt i borettslaget. Jeg tenkte at et bruksområde for et slikt rom kunne være et sted der man kan smøre / glide ski. Dette er en aktivitet som er upraktisk i egen leilighet, og vi har små boder der det er vanskelig å sette av plass.

For de som er glad i ski er dette en fin mulighet å ha i borettslaget, for de som ikke går på ski er det noe som kan øke attraktiviteten av boligen ved å nevne dette i prospektet ved et evt. salg.

Når det gjelder utstyr så ligger en smørebenk på mellom 1000-2000 kr. Jeg håper at borettslaget kan spleise på en slik. Dette er en miljøvennlig løsning siden flere slipper å kjøpe samme utstyr.

Jeg ønsker å ha to avstemninger

1. at styret kan legge til rette for å bruke et rom til dette formålet. Rommet må være stort nok til at ski kan ligge horisontalt og det må være strømuttak i rommet.

2. Et budsjett på 2000 kr for å kjøpe en smørebenk som felleskapet kan dele.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

Styrets forslag til vedtak: Styret undersøker mulighetene for å bruke et rom eller deler av et rom til smørebod. Styret undersøker priser og går til innkjøp av utstyr til dette rommet.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker mulighetene for å bruke et rom eller deler av et rom til smørebod. Styret undersøker priser og går til innkjøp av utstyr til dette rommet.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.**

10. Sykkelinfrastruktur - forslag fra Damian Karlsen

Med alle den plassen vi har tilgjenglig bør vi få til en bedre

sykkelinfrastruktur. Det være seg dedikert plass ute og/eller inne til

sykkelvedlikehold med reprasjonstativ og verkøy tilgjengelig.

Vi trenger bedre orginasasjon på de sykkelplassene som finnes. Kroker

til langtidslagring av sykler, hyppig utrydding av sykkelrom (hvert

halvår).

Vi har ressursene til å bli et ennå mer sykkelpositivt borettslag og det

er ingen grunn til ikke bli det!

Styrets innstilling
Styret ser positivt på forslaget.

Styret undersøker muligheten for en dedikert plass for sykkelvedlikehold.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker muligheten for en dedikert plass for sykkelvedlikehold

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.**

11. Vannslange i bakgården - forslagsstiller Mats Wang

Det fremmes forslag om å ha en vannslange/noe system til vask av sykkel i bakgården.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Styret undersøker muligheten for en vannslange for vask av sykkel

Forslag til vedtak:
Styret undersøker muligheten for en vannslange for vask av sykkel

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming som ga enstemmighet.**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen for generalforsamlingen 2024 har bestått av to personer: Merete Eliassen og Daniel Augland. Dette dokumentet tar for seg arbeidet som er nedlagt, aksjemedlemmer vi har vært i kontakt med og innstilling for generalforsamlingen. Innledningsvis ønsker vi å belyse vår oppfatning av hva valgkomiteens virke skal bestå av.

Valgkomiteens rolle

Valgkomiteen er en viktig rolle for å sikre at Tøyenparken Boligselskaps styre består av mennesker som fungerer godt i styrearbeidet og som velger å bruke tiden sin til fellesskapets beste. Den tilrettelegger for at aksjemedlemmer kan tre inn i styreverv for medlemmer som ønsker det, og sitter med ansvaret å innstille medlemmer til en rolle hvis det skulle være flere medlemmer som ønsker samme verv. Et styreverv bør velges frivilligt. Derfor er vår oppfattelse at valgkomiteen ikke har som oppgave å mase/tvinge medlemmer inn til styreverv. Det vil være kontraproduktivt hvis målet er å få sette sammen et best mulig styre. Vi ser likevel muligheten for å være frimodig og spørre medlemmer vi tror kunne gjøre en god figur i styret.

Roller åpen i 2024

2 Styremedlemmer

3 Varamedlemmer

2 Valgkomite

Valgkomiteens arbeid

Vi startet med å kontakte dagens styremedlemmer og invitere inn til en samtale med hvert medlem. Både de som stod på gjenvalg og de som ble valgt frem til 2025. Vi ønsket å få et innblikk i styret sammensetning og høre hver enkelts oppfatning av hvordan styret fungerte. Vår konklusjon er at styret fungerer bra. Arbeidsoppgaver blir gitt under tillit og god oppfølging. Hvert medlem føler seg sett og hørt. Medlemmers private interesser

og situasjon er tatt med i beregningen av oppgaver og man har selv innflytelse på hvor mye man bidrar. Det er forventet å minimum delta på styrets månedlige møter. Dette gjelder både styremedlemmer og varamedlemmer. Vi forhørte oss med medlemmer som hadde avsluttende styreverv om de ønsket gjenvalg, og spurte om tips om nye kandidater til styret.

Kommunikasjon med aksjelaget

Følgende kanaler ble det kommunisert at valgkomiteen er i gang med arbeidet:

- Muntlig på ekstraordinær generalforsamling 31. Januar - Vibbo
- Oppslag ved hjelp av styret - 6. Februar
- På alle oppslagstavler i alle oppganger i aksjelaget ble skriv satt opp
- Påminnelse av Vibbo melding fra 6. Februar - 23 Februar

Det kom inn ett forslag som ble sendt inn gjennom skjema gjennom Vibbo. Det ble også foreslått 5 navn i samtaler med styret. Alle fikk melding med invitasjon om kort prat om styret og mulige roller. Enkelte har vært kontaktet flere ganger for at vi ville forsikre oss om at de var orientert om de forskjellige vervene. En takket ja til samtale, resten takket nei. Etter den ene samtalen ønsket medlemmet ikke lenger å ta på seg styreverv.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Heidi Flatvad Birkeland
Anne Sofie Molandsveen

Følgende stilte til valg:
Heidi Flatvad Birkeland
Anne Sofie Molandsveen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjetil Albertsen
Daniel Augland
Johannes Refsdal

Følgende stilte til valg:
Kjetil Albertsen
Daniel Augland
Johannes Refsdal

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Karin Rustenberg
Ingvild Ulstein

Følgende stilte til valg:
Karin Rustenberg
Ingvild Ulstein

Møtet hevet kl. 19.10
Anne Sofie Molandsveen /s/
møteleder

Ylva Mobæk /s/
protokollvitne

Protokollen signeres av:
Kine S. Arnestad /s/
protokollfører

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap avholdes onsdag 31.01.2024 kl. 18.00
Sted: Greenhouse, Schweigaards gate 34 C, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av en til å føre protokoll og en møtedeltaker som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **Utskifting av vinder og balkongdører, og låneopptak til finansiering**

Oslo, 17.01.2024
I styret for AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind K Reitan Bø /s/ Anne Sofie Molandsveen /s/ Vemund Mehl Santi /s/
Gøran Brekke Svaland /s/

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig.
Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

SAK 2
UTSKIFTNING AV VINDUER OG BALKONGDØRER

2.1. Bakgrunn
Det ble på generalforsamling den 25.04.2022 under punkt 4.B vedtatt at:
"styret bes innhente tilbud til et prosjekt for utskiftning av vindu- og balkongdører, samt foreslå finansiering av dette som en del av en langsiktig vedlikeholdsplan. Styret skal fremlegge saken for en ekstraordinær generalforsamling."

Styret har engasjert Multiconsult til å bistå med prosjektet som en uavhengig tredjepart for å kunne sikre en rettferdig prosess som er gunstig for aksjeselskapet. Med bistand fra Multiconsult har det blitt gjennomført en lukket anbudskonkurranse for prosjektet, hvor tre entreprenører leverte tilbud.

2.2. Valg av entreprenør
Etter avklarende møter med entreprenørene, kvalitetssjekket og bistått av Multiconsult, og justering av tilbud og prising, har styret kommet frem til en innstilling på DVS Entreprenør som entreprenør for prosjektet.

Innstillingen er basert på en totalvurdering gjort av Multiconsult og en helhetlig vurdering av fremlagte fremdriftsplaner, bemanningsplaner og tekniske avklaringsmøter med entreprenørene. Styret anser DVS Entreprenør til å ha den beste gjennomføringsplanen med god oppfølging under hele prosjektet, som vil redusere svartid, avklaringer og nødvendig oppfølging av beboere. Entreprenøren har jevnt over lavere timepriser for eventuelle påslag og ekstraarbeider som måtte dukke opp. Styret anser dette som sannsynlig ut ifra erfaringer fra en mindre utskiftning av vinduer i 2009, grunnet tilstanden og alderen på byggene våre.

2.3. Omfang og tidligere arbeider
Prosjektet innebærer utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i leiligheter og vinduer i oppganger. Det ble som en del av anbudsprosessen utlyst tilbud om utskiftning av kjellervinduene som en ekstra opsjon, men styret vedtok å ikke gå videre med dette for å redusere de totale kostnadene til prosjektet.

De aller fleste vinduene i leilighetene og oppgangene er fra 1989/1990, og har passert forventet levetid. Vinduene består av to-lags glass, og utgjør en betydelig andel av varmetapet for hver leilighet og oppgang. De innhentede tilbudene har alle priset moderne 3-lags energiglass fra samme leverandør og type som de eksisterende vinduene, som vil gi et redusert støynivå og en stor besparelse i energi brukt på oppvarming. I tillegg vil utbedring av karmer og tetting rundt karmene bidra til ytterligere besparelser.

I 2009 ble det gjennomført et mindre prosjekt for utskiftning av deler av vinduene i byggene våre, hvor ca. 250 vinduer og balkongdører ble byttet. Prosjektet inkluderer utskiftning av disse vinduene, av følgende årsaker:

- Forventet levetid på vinduer er 20 - 30 år, hvor vinduene nå er 15 år gamle. Store deler av kostnadene forbundet med prosjektet er rigg og drift, som ville blitt en stor ekstrautgift om 5 til 10 år dersom en må gjennomføre enda et utskiftning prosjekt.
- Utskiftning av vinduer og balkongdører vil reflekteres i økning i felleskostnadene til samtlige aksjeeiere, uavhengig av om de eventuelt hadde fått byttet vinduer/balkongdører på sin leilighet. Styret anser det dermed gunstig å skifte ut alle vinduer, slik at alle aksjeeiere får en forbedret bosituasjon som de uansett er med på å finansiere.

- Isolasjonsevnen til moderne vinduer har blitt svært forbedret de sise 15 årene. Utskiftning av disse vil føre til store energibesparelser som vil gi et bedre innemiljø i leilighetene.

2.4 Finansiering
Styret har fått innvilget støtte til prosjektet gjennom ENOVAs støtteordning for "Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier", med en øvre ramme på 6 255 000,-, begrenset til 30% av de faktiske kostnadene til prosjektet.

Boligselskapet har i dag et lån i OBOS banken på rundt 58 000 000,-. Total kostnadsramme på prosjektet er beregnet til å være kr 20 850 000,-. Prosjektet finansieres ved en økning og refinansiering av det eksisterende lånet med en total økt ramme på kr 20 850 000,-.

Prosjektstøtten fra ENOVA blir trukket fra dette når endelig prosjektregnskap er gjennomført og prosjektet er godkjent av ENOVA.

Energikostnadene til selskapet er konservativt beregnet til å bli redusert med 22%, som ut fra dagens kostnadsnivå vil utgjøre ca. kr 600 000,- i sparte energiutgifter for boligselskapet årlig.

Med dagens kostnad og rentenivå er det beregnet at prosjektet vil resultere i en økning i felleskostnader på gjennomsnittlig kr 345,- , men ved reduserte energiutgifter vil den faktiske økningen tilsvare ca. kr 150-200,- i måneden per leilighet. Merk at dette er et estimat, og at den faktiske kostnaden kan ligge noe over eller under.

2.5. Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre vindu- og balkongdør-utskiftningen, og øke det eksisterende lånet på vegne av AS Tøyenparken Boligselskap, maksimalt oppad begrenset til en økning på kr 20 850 000.

Styrets innstilling til forslaget: Vedtas.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling 31.01.2024
i AS Tøyenparken Boligselskap

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuel samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap

…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MONRADS GATE 3A

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506669
1183

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 85

Vi viser til bestilling av 20250303 for MONRADS GATE 3A.

GNR. 229 BNR. 85

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.08.1940.

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

2034 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

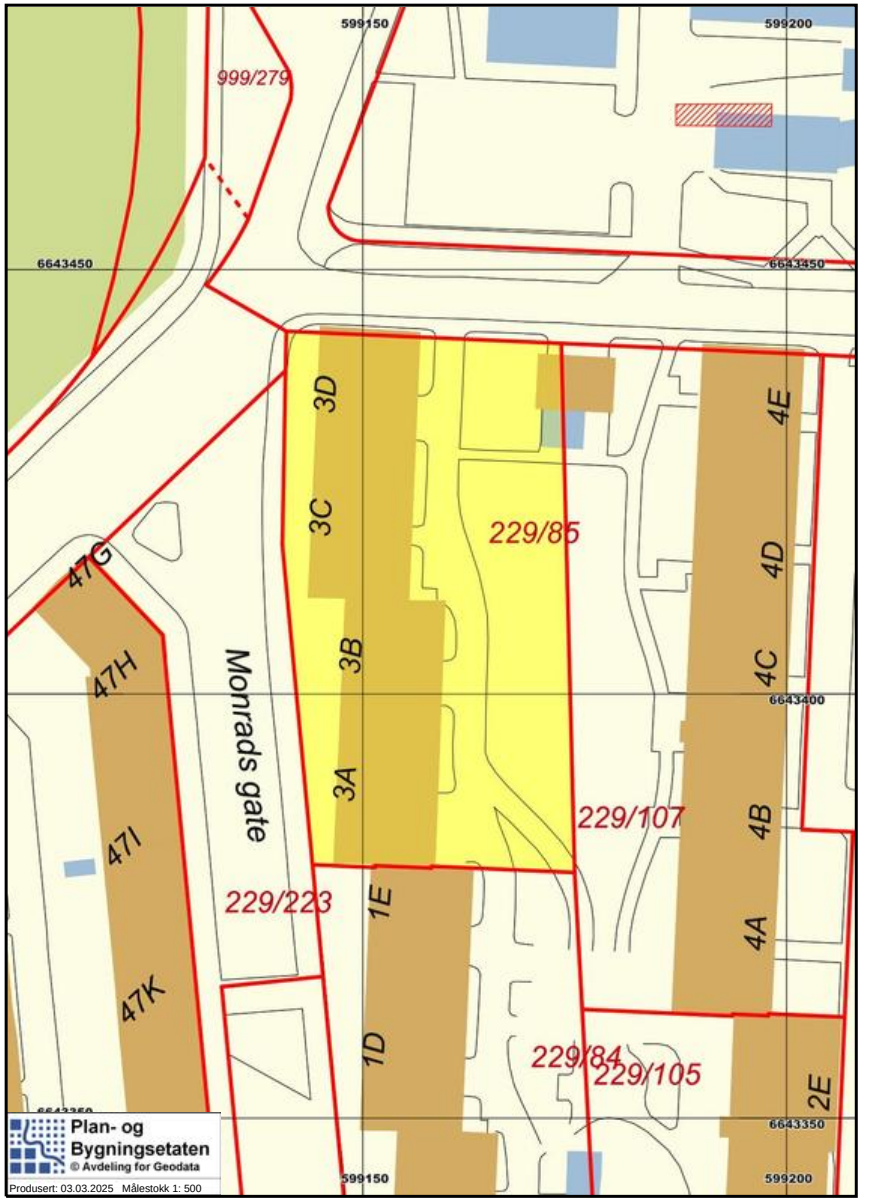
Kristin Tveit
Enhetsleder

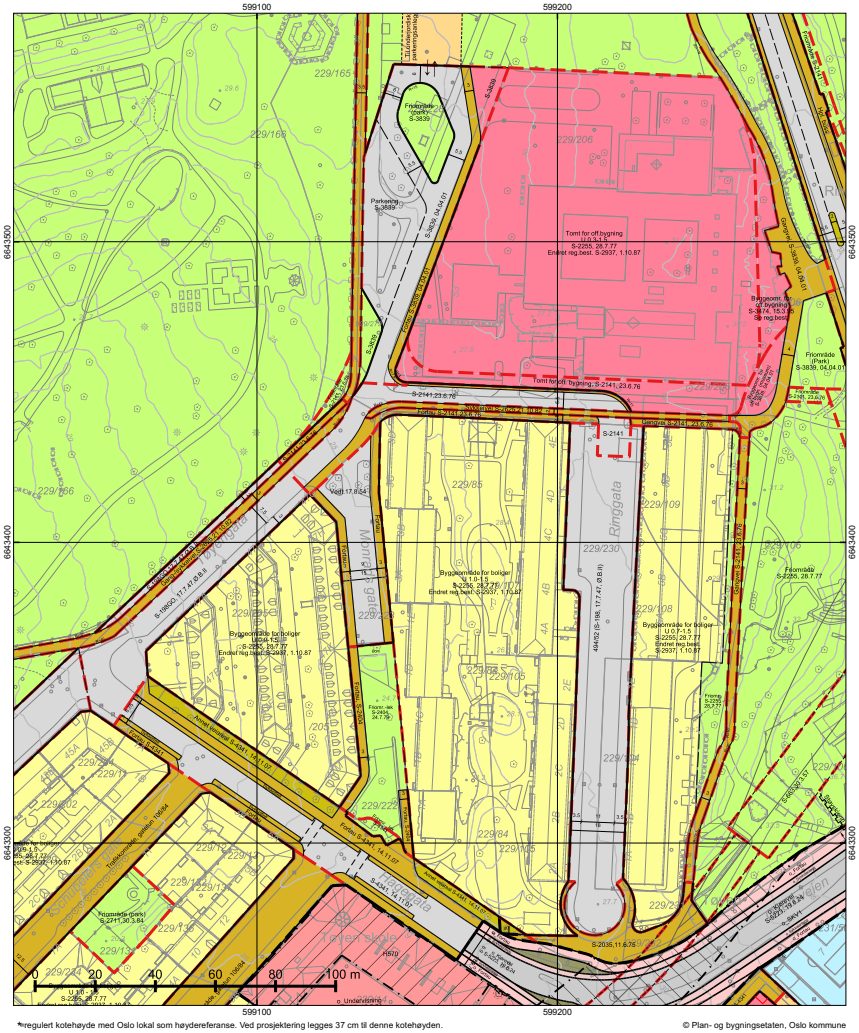
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

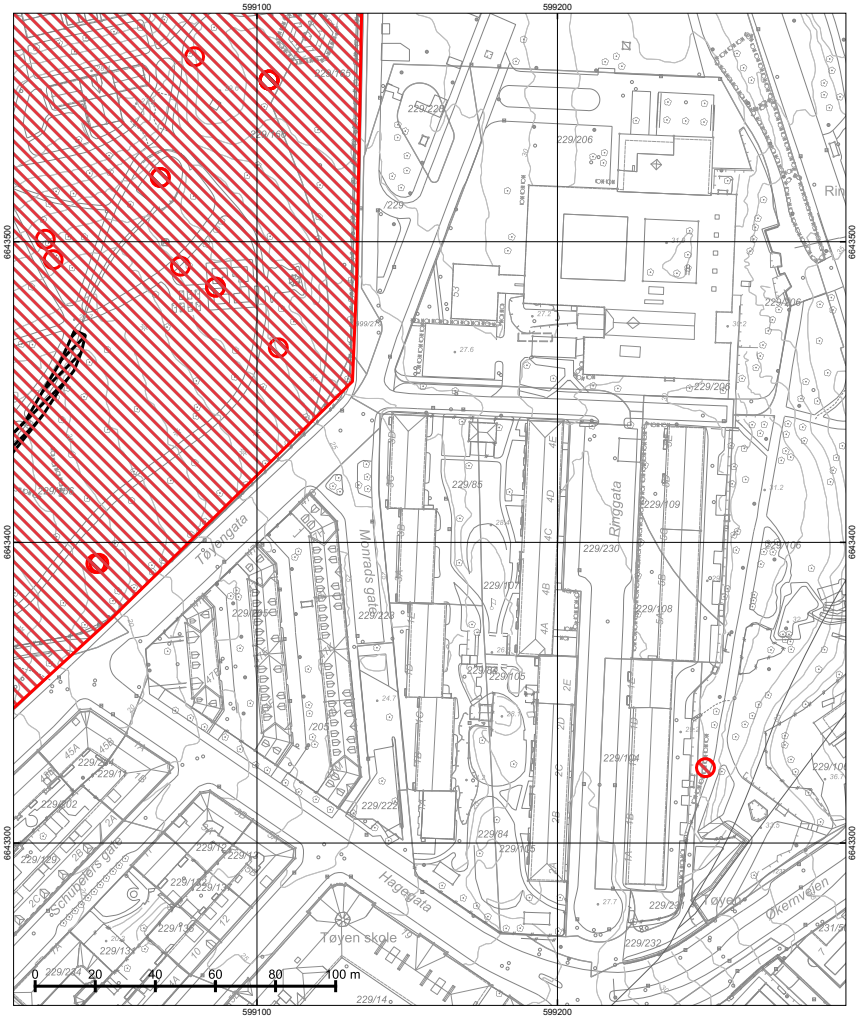
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




599100
599200
6643500
6643400
6643300
229/165
229/166
229/206
229/85
229/109
229/230
229/108
229/105
229/84
229/104
229/222
229/202
229/203
229/204
229/205
229/110
229/111
229/112
229/113
229/114
229/115
229/116
229/117
229/118
229/119
229/120
Ringgata
Monrads gate
Friområde (park) S-3839, 04.04.01
Tomt for off.bygning U 0.7-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bygningsområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bygningsområde for boliger U 0.7-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde S-2255, 28.7.77
Parkering S-3839
Veg 17.624
Kjørefelt S-2141, 23.6.76
Kjørefelt S-2141, 23.6.76
Kjørefelt S-2141, 23.6.76



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

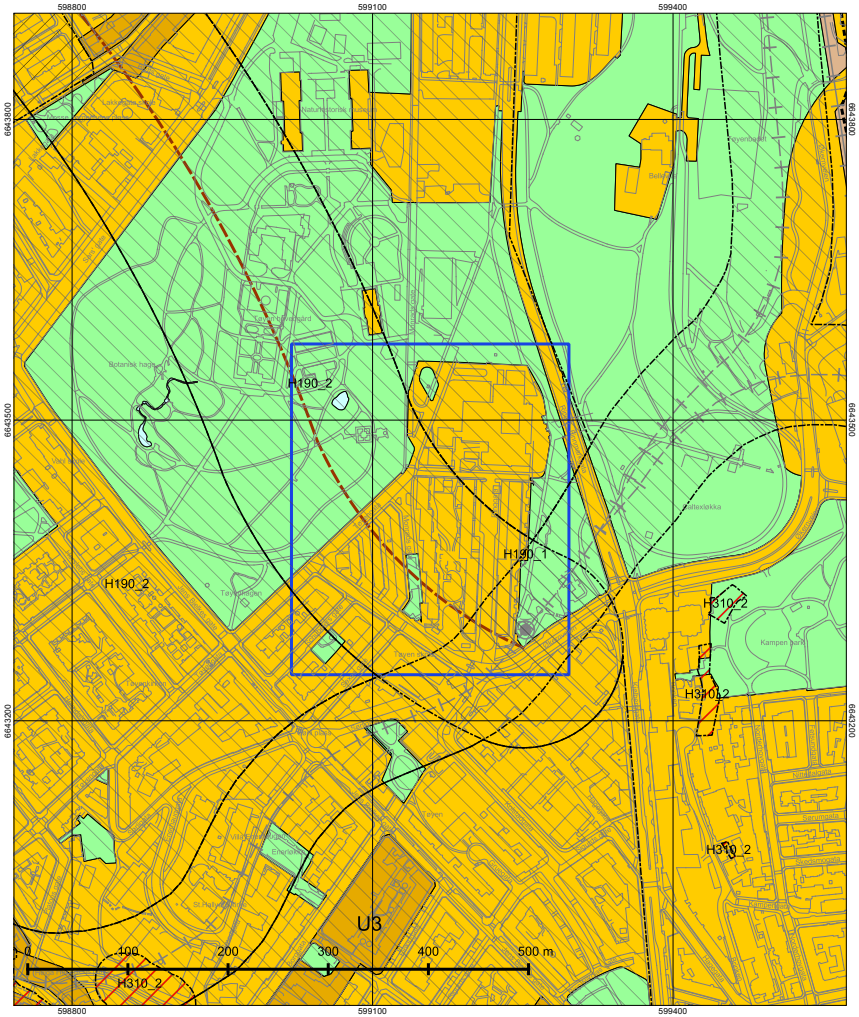
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139126/ 86506669
Deres ref.: 197711
Adresse: MONRADS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/85

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139126/86506669
Deres ref.: 197711

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2141

Reguleringsplan for gangbro over Finmarksgata med gangveier og busslommer, samt endret reguleringsplan for del av Finmarksgata, Monrads gate, Tøyengata, Ringgata og for del av Monrads gate 9, m.fl. (9 Monrads gate)

S-2141 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.06.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601248
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201413211-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 17.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 3 A-D	Eiendom:	229/85
Tiltakshaver:	Tøyenparken Boligsameie AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
MONRADS GATE 3 A-D - NY VANNLEDNING TIL BYGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413211			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan VAV			4/3

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
Tøyenparken Boligsameie AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, tasvenning@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

AS Tøyenparken Boligsameie, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, tasvenning@gmail.com

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300801-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 02.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 3 A-D	Eiendom:	229/85
Tiltakshaver:	AS Tøyenparken Boligsameie	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
MONRADS GATE 3 A-D - MODERNISERING AV 48 BAD
UTSKIFTING AV INNVENDIG RØRANLEGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:

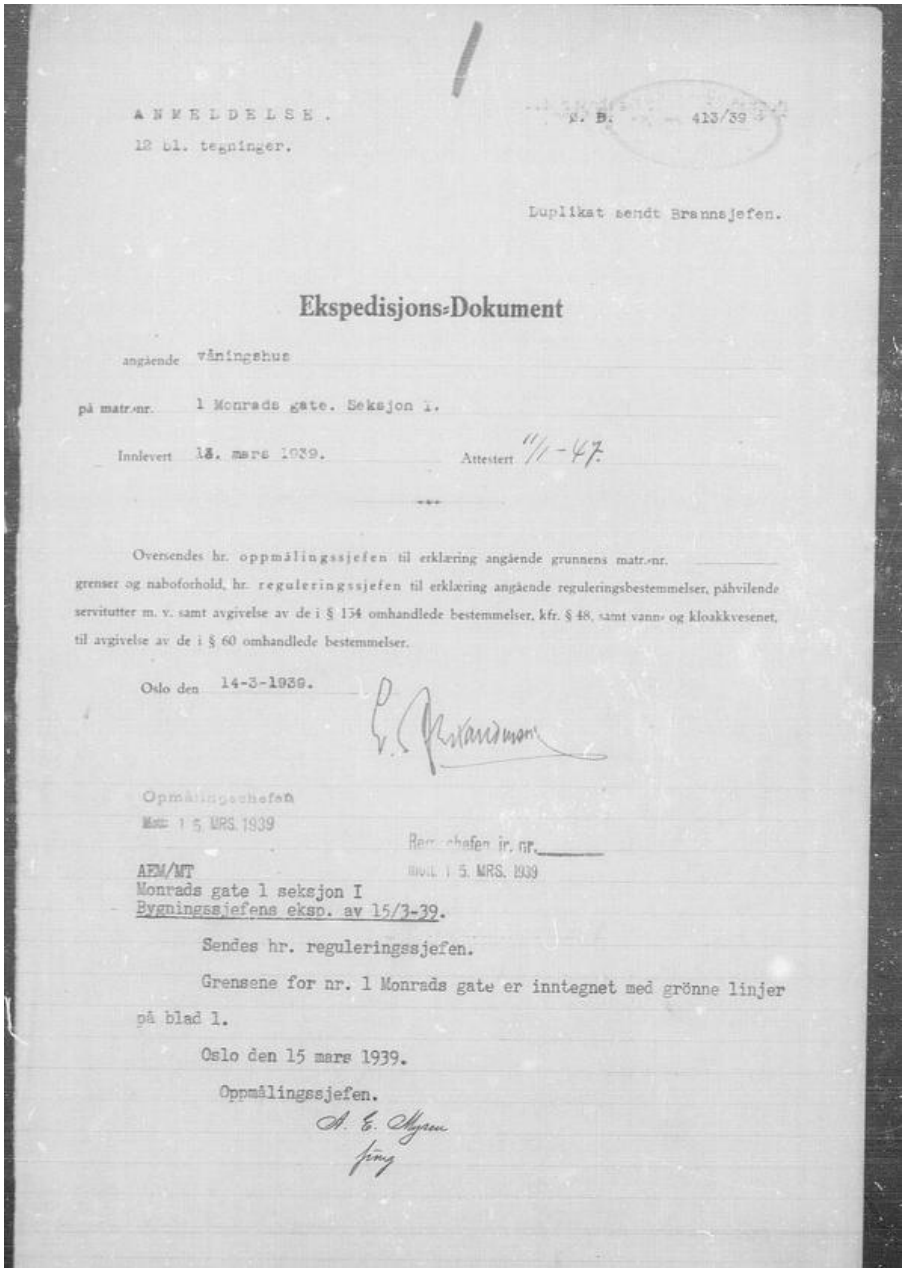
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

B. B. 413/39

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 1 Monrads gate. Seksjon I.

Innlevert 13. mars 1939. Attestert 11-47.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. _____ grenser og nabofohold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14-3-1939.

Oppmålingssjefen

Mott 15. MRS. 1939

Reguleringssjefen jr. nr. _____

Mott 15. MRS. 1939

AEM/MT
Monrads gate 1 seksjon I
Bygningssjefens eksp. av 15/3-39.

Sendes hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 1 Monrads gate er inntegnet med grönne linjer på blad 1.

Oslo den 15 mars 1939.

Oppmålingssjefen.

A. E. Myren
fung

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Monrads gate 3A 0577 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no