OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5214
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generalforsamlingen avholdes samme sted som i 2024.

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

Det blir servert pizza og brus/kaffe.

Saker til behandling

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

18. Fastsettelse av honorarer

19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Heggtveit er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5214 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

IN-ORDNING

Forslag fremmet av:
Åse Myhr

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet? IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

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

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

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

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

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

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

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

- For IN-ORDNING
- Mot IN-ORDNING

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

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

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

Sak 7

Husdyrhold – Opphold i indre gård

Forslag fremmet av:
Julianne Lie Drange

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Gårdsbryggeri

Forslag fremmet av:
Tor Øivind Fjeldstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Profesjonell, uavhengig styreleder

Forslag fremmet av:
Einar Takla

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. **Foreslått vedtektsendring bryter med aksjeloven og etablert praksis**

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

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

Styrets anbefaling:

Stem nei til forslaget om å engasjere ekstern styreleder.
Vi har et kompetent og engasjert styre som allerede sikrer profesjonell, kostnadseffektiv og fellesskapsorientert drift.

Forslag til vedtak

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

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

Sak 10

Avtrekksvifter på bad

Forslag fremmet av:
Tonje Merethe Tredal

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

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

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

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

- For Avtrekksvifter på bad
- Mot Avtrekksvifter på bad

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

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

Sak 11

Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:
Einar Takla

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltakelse på generalforsamlinger

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

Vurdering opp mot lovverket

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

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

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

Styrets alternative forslag

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

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

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

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

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

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges
Digital deltakelse omfatter møteføIging, taletid og stemmegivning
Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning
Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse
Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

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

Sak 12
Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Forslag fremmet av:
Ove Westermoen Haugvaldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 13

Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Forslag fremmet av:
Einar Takla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

•Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel

•Boligenes markedsverdi

•Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader

•Sikkerhet for beboere og besøkende

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

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

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

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

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Forslag fremmet av:
Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:
Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å installere kameraovervåkning for å styrke sikkerheten i boretslaget.

Styrets innstilling

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å installere kameraovervåkning for å styrke sikkerheten i boretslaget.

Sak 16

Utskifting av låsesystem

Forslag fremmet av:
Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Makstid for styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Tonje Merethe Tredal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Punkt 5 i vedtektene vil da lyde følgende:

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

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

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Heggtveit

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

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

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

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

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

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Styrets årsberetning for 2024

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

Overgang til ny vaktmestertjeneste

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

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

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

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

Arbeidsmengde og styrets innsats

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

Krav om ekstraordinært årsmøte

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

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

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

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

Skadedyr – veggedyr i B-oppgangen

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

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

Ventilasjonsrens i alle leiligheter

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

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

Bedre avtale med Telia – store kostnadsbesparelser

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

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via Vibbo.

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

- Leilighetsnummer

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

Kostnader vedr. endringer på postkasseskilt belastes bestiller.

Kjellerboder og vedlikehold

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

Uteområder og trivsel

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

Trappevask og renhold

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

Tagging og skadeverk

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

Flagging og felles verdier

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

Generelt om drift og vedlikehold

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt tydelige retningslinjer for styrearbeid, som omfatter:
- økonomisk ansvar og kontroll
- habilitet og taushetsplikt
- honorering og håndtering av utbetalinger

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

Kontakt oss

Styret
Telefon: 906 73 732
E-post: styret@tbsas.no

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er kr 1 016 693 høyere enn budsjettert.

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i AS Tøyen Boligselskap

Audun Hallvard Heggtveit	Yvonne Lunde Sæland	Jannicke Sjøvold
Andrea Isabella Becher	Runa Schulstad	

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

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	11 276 885
Eiendomsskatt	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 277 485**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

vaskeri-inntekter	14 792
Opprydding kundereskontro	35
Utleie av lokasjon	6 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 327**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-82 998
Påløpte feriepenger	-11 763
Arbeidsgiveravgift	-56 413
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-5 326
SUM PERSONALKOSTNADER	**-156 500**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-69 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 699
Andre konsulenthonorarer - Obos Prosjekt	-20 811
SUM KONSULENTHONORAR	**-96 386**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-185 902
Drift/vedlikehold VVS	-158 773
Drift/vedlikehold elektro	-38 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 685
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 734
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 363
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 325
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 219
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-3 673
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-630 334**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-603
Vann- og avløpsavgift	-851 035
Renovasjonsavgift	-532 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 384 216**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-204 270
Olje	-45 624
Fjernvarme	-1 737 659
SUM ENERGI / FYRING	**-1 987 553**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 029
Annet driftsmateriale	-4 155
Vaktmestertjenester	-669 368
Renhold ved firmaer	-334 000
Andre fremmede tjenester	-42 240
Trykksaker	-9 452
Andre kontorkostnader	-6 257
Telefon u/mva	-16 237
Porto	-4 075
Bank- og kortgebyr	-5 397
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-8 719
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 162 450**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	104 997
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 515
Kundeutbytte fra Gjensidige	81 917
SUM FINANSINNTEKTER	**188 429**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 080 575
Renter på leverandørgjeld	-118
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 080 693**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	100 000
Avskrevet i år	-1 000
Tilgang 2015	1 008 070
Avskrevet i år	-10 081
SUM BYGNINGER	**1 096 989**

Gnr.229/bnr.124
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	40 275	
Avskrevet tidligere	-27 968	
Avskrevet i år	-12 306	
		1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2003	267 340	
Avskrevet tidligere	-267 339	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 306**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring skadesak, oppgjør i 2025	22 298
Feilutbetalt forskudd lønn	12 628
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**34 926**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 114 100 fordelt på 163 aksjer à kr 700.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18
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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 071 504	
Nedbetalt i år	165 432	
		-10 513 064
Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-44 525 920	
Nedbetalt tidligere	19 535 439	
Nedbetalt i år	1 203 121	

	-23 787 360
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-34 300 424**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjon 01.01	-710 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-710 200**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 910
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 910**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

feriepenger	-11 763
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 763**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	34 300 425
Obligasjon	696 000
TOTALT	**34 996 425**

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

Bygninger	1 096 989
Tomt	4 284 500
TOTALT	**5 381 489**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS TØYEN BOLIGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WW5M5-I4T5F-ZC2PE-XCHZI-6JE47-ZTL00

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-28 16:25:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WW5M5-I4T5F-ZC2PE-XCHZI-6JE47-ZTL00

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

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

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

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

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 5214 **Selskapsnavn:** AS TØYEN 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260086
Addresse	Sars' gate 31B		
Postnr.	0562	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

57061251

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert i 2018 av tidligere eier. Gammelt gulv ble revet. Nytt gulv støpt med varmekabel. Nytt dusjhjørne og fliser på vegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilde vedlagt av arbeidet som er gjennomført. Har også dokumentasjon på hvilke produkter som er gjennomført - disse ser man i filen som "vedlagt". Dokumenter fra tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt/membran lagt i 2018 i forbindelse med totalrenovering av bad. Smøremembran påført av Malibu Bygg og Anlegg. Gjort av tidligere eier.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet i 2018 i forbindelse med totalrenovering av bad iht tidligere eier. Ny sluk med forhøying montert av Malibu Bygg og Anlegg. Ny rustfri slukrist (20x20 cm, Gelia) montert samtidig.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulvvarme lagt i bad i 2018 av Malibu Bygg og Anlegg for tidligere eier. KW Elektro AS utførte senere el-arbeider i leiligheten inkl. bad. Samsvarserklæring foreligger. Disse er begge fra tidligere eiere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppdragsbekreftelse fra Malibu Bygg og anlegg. Og dokumentasjon på hva rapporten til KW Elektro inneholder

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vinduer og balkongdører ble totalrehabilitert i 2020 av sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mindre arbeider på el-anlegget i 2018 av KW Elektro AS. Arbeidet omfattet montasje av stikkontakter, pendellys og oppretting av jordforbindelse i stue, soverom, bad og kjøkken. Samsvarserklæring foreligger. Tidligere eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på arbeidet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har mottatt nabovarsel om planlegging av utbygging av leiligheter i Trondheimsveien 61 (Esso)

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Funn av veggdyr januar 2024. Rentokil utførte arbeid for å løse problemet. Ingen tilfeller siden.

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

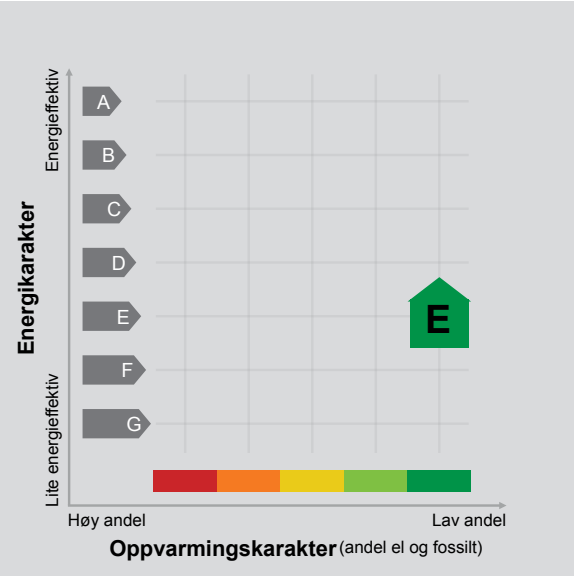
Signert av *Andreas Kristiansen*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581564
Merkenummer	Energiattest-2025-241605
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sars' gate 31B	80581564	H0301	0	0	
Sars' gate 31A	80581564	H0301	0	0	
Sars' gate 31B	80581564	H0401	0	0	
Sars' gate 31B	80581564	H0501	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1940

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.3.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 272 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	201,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 118 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	201,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 272 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 154 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 118 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 272 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

HUSORDEN FOR A/S TØYEN BOLIGSELSKAP

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

RO.

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

OPPHOLD I OPPGANGENE.

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

SØPPEL.

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

LUFTING.

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

VASK, TØRK og BANKING.

Vask for andre er ikke tillatt. Vaskeriet med dets maskiner og tørkemuligheter skal bare brukes i perioden 07.00- 22.00 alle dager. Bruk av vaskeriet utenom den tid som er fastsatt er ikke tillatt.
Banking av matter og tepper må bare foregå på tørkeplassen mellom 08.00 og 22.00 etter at tøy er tatt inn. Lørdag kan det bankes mellom 08.00 og 17.00. Tørkeplassen skal ikke brukes søndager, helligdager og høytidsdager.
Hver aksjonær har ansvar for å vaske sin del av trappeoppgangene og trapperomsvinduene.
I oppganger med heis skal heisen vaskes.

OPPUSSING og VEDLIKEHOLD.

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

BAD og WC.

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

VARME og VARMT VANN.

Varme og varmt vann må brukes mest mulig økonomisk.

LÅSING og SLOKKING AV LYS.

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l. på loft eller kjellerganger.
Kast ikke mat til fugler, det trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

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

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

Endret på gen. forsamling 15. mai. 2017

ORDENSREGLER FOR VASKERIET.

Les bruksanvisningen nøye.

2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.

3. Tøm lommene i vasketøyet før det legges i maskinen.

4. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinen etter bruk.

5. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.

6. Bruk ikke midler som angriper maskinen.

7. I våre maskiner må det kun benyttes lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og De får et dårlig resultat.

8. Hvis mulig, unngå barn i vaskeriet.

9. Vasketidene er fra 07.00 til 22.00 alle dager. Tørkeplassen skal ikke brukes søndag, helligdager og høytidsdager.

10. Bløtlegging i maskinen er forbudt.

11. Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskeriet. Bruk utplassert søppelkasse.

12. Dørene må være åpne i vaskemaskinen når de ikke er i bruk.

13. Lås til vasketavlen skal fjernes etter bruk av vaskeriet. Låsen merkes med navn eller leil.nr.

14. Det er ikke tillatt å vaske i en annens vasketid uten avtale med vedkommende.

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

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

PARKERINGSFORBUDET I TØYEN BOLIGSELSKAP AS

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

Falck foretar kontroll, og borttauing av feilparkerte biler.

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

Borttauing skjer for bileiers regning og risiko.

Det tillates 10 minutters stans for av og pålessing.

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

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

STYRET

ENDRINGSSKJEMA FOR POSTKASSE-SKILT

Hva gjelder det (sett kryss):

Endring pga feil i navn ☐
Endring pga eierskifte
Endring pga fremleie*
Annet, spesifiser:

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

LOppgang: Leilnr (seksjonsnr):

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

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

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

Skjema er utfylt av:

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

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

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

Sted Dato Underskrift

Nabolagsprofil

Sars' gate 31B - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	1 min 0.1 km
Lakkegata skole Linje 17	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	12 min 0.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

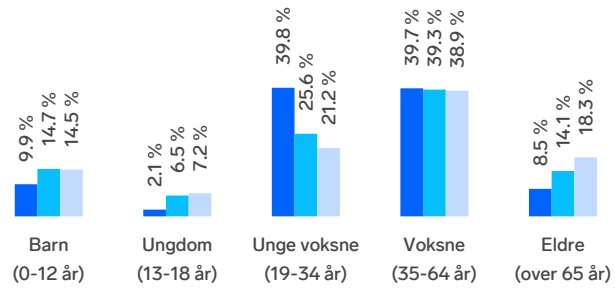
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min 0.3 km
Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	2 min
Kiwi Trondheimsveien	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

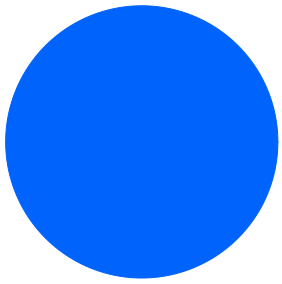
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	10 min

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

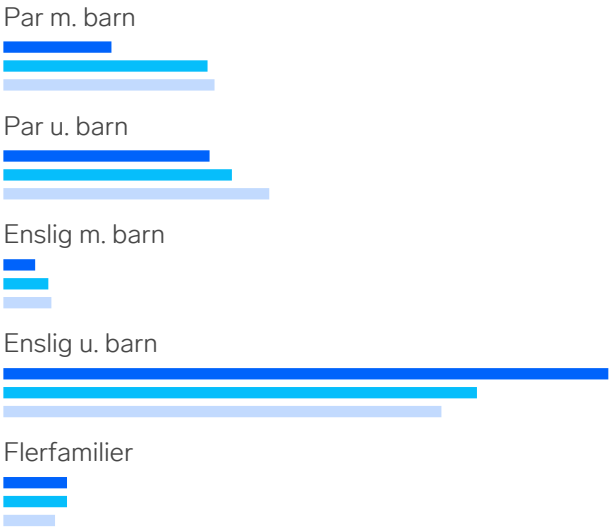
Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



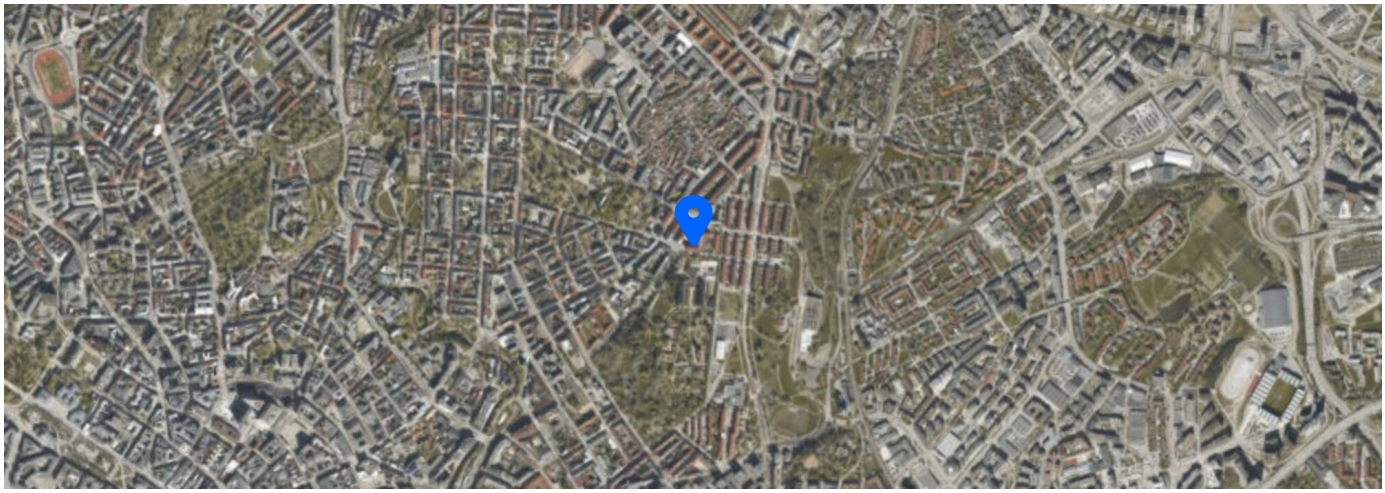
- Tøyenparken-Sofienberg
- Oslo og omegn
- Norge

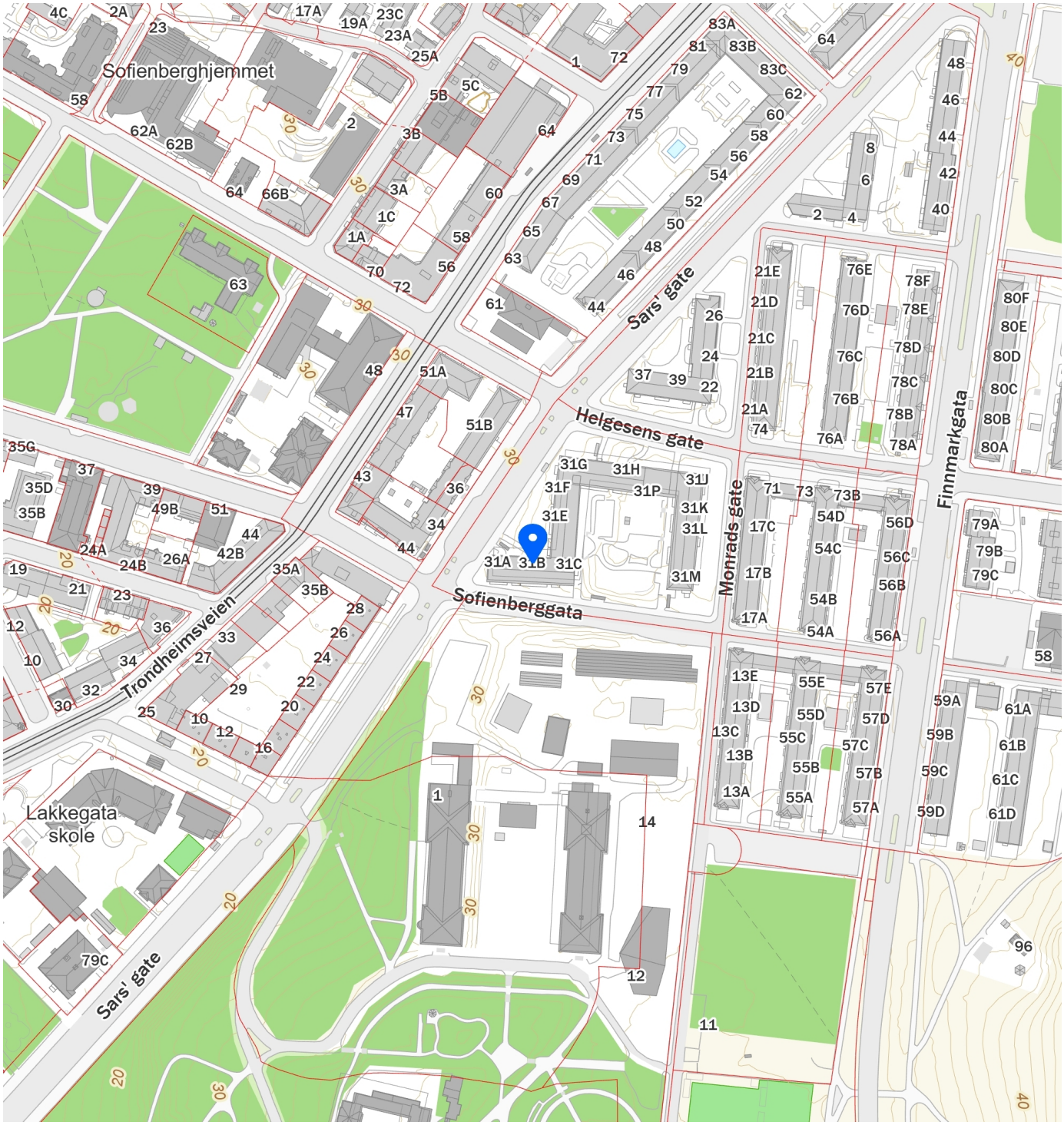
Sivilstand

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

FINN

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





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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 921579853
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Pane e Vino Trondheimsveien 37, 0560 Oslo i kjelleren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Audun Heggtveit er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Øivind Fjeldstad og Tonje Merethe Tredal foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. IN-ORDNING

Fremmet av: Åse Myhr

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

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

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

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

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

Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet? IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden

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

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

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

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

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

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Derfor vil jeg fremme forslag om ny avstemning ang.IN-ordning .Siste gang var vel i 2020.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

7. Husdyrhold – Opphold i indre gård

Fremmet av: Julianne Lie Drange

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» endres til «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr, men det er tillat å oppholde seg i bakgården med husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper må plukkes opp.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> «Indre gård skal ikke brukes til lufting eller rasting av husdyr. Det er likevel tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr, så lenge det skjer på hardt underlag og ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal ikke oppholde seg på gressplenene. Etterlatenskaper skal alltid plukkes opp umiddelbart.»
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Gårdsbryggeri

Fremmet av: Tor Øivind Fjeldstad

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det settes av et rom i kjelleren, eventuelt deler av et rom, til bryggeriformål. Gårdsbryggeriet driftes av interesserte aksjeeiere og skal ikke påføre utgifter for fellesskapet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Profesjonell, uavhengig styreleder

Fremmet av: Einar Takla

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

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

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

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

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

1. Erfaring viser begrenset engasjement fra eksterne styreledere

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

2. Styret ivaretar allerede selskapsinteressene profesjonelt

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

3. Daglig drift krever nærvær og innsatsvilje

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

4. Eksisterende regelverk ivaretar fellesskapets interesser

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

5. **Foreslått vedtektsendring bryter med aksjeloven og etablert praksis**

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

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

Styrets anbefaling:
Stem nei til forslaget om å engasjere ekstern styreleder.
Vi har et kompetent og engasjert styre som allerede sikrer profesjonell, kostnadseffektiv og fellesskapsorientert drift.

Forslag til vedtak:

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

10. Avtrekksvifter på bad

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

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

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

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

11. Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Fremmet av: Einar Takla

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

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

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltakelse på generalforsamlinger

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

Vurdering opp mot lovverket

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

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

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

Styrets alternative forslag

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar at alle fremtidige generalforsamlinger gjennomføres som hybridmøter med følgende prinsipper:

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges

Digital deltakelse omfatter møteføling, taletid og stemmegivning

Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning

Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse

Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Fremmet av: Ove Westermoen Haugvaldstad

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

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

✓ **Vedtatt. Teksten legges inn i husordensreglene.**

13. Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Fremmet av: Einar Takla

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

•Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel

•Boligenes markedsverdi

•Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader

•Sikkerhet for beboere og besøkende

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

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

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

Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret å utbedre det fysiske forfallet i utendørsarealene gjennom en kartleggelse av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av en handlingsplan, bruke vaktmestertjenesten mer målrettet og planlegge arbeidsoppgaver under dugnader ut fra handlingsplanen for vedlikeholdsbehov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

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

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

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

15. Kameraovervåking

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

Det foreslås å installere kameraovervåkning for å styrke sikkerheten i boretslaget.

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

16. Utskifting av låsesystem

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

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

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

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knytet til mange nøkler i omløp.
> ✓ **Vedtatt.**

17. Makstid for styremedlemmer

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

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

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering – Forslag om makstid for styremedlemmer

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

1. Manglende forståelse for styrets funksjon

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

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

2. Rekrutteringsutfordringer og behov for kontinuitet

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

3. Juridiske utfordringer ved tilbakevirkende kraft

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

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

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

Konklusjon

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

18. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.
> ✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ove Westermoen Haugvaldstad
Audun Heggtveit
Runa Schulstad

Følgende stilte til valg:
Ove Westermoen Haugvaldstad
Audun Heggtveit
Runa Schulstad

Varamedlem (1 år)

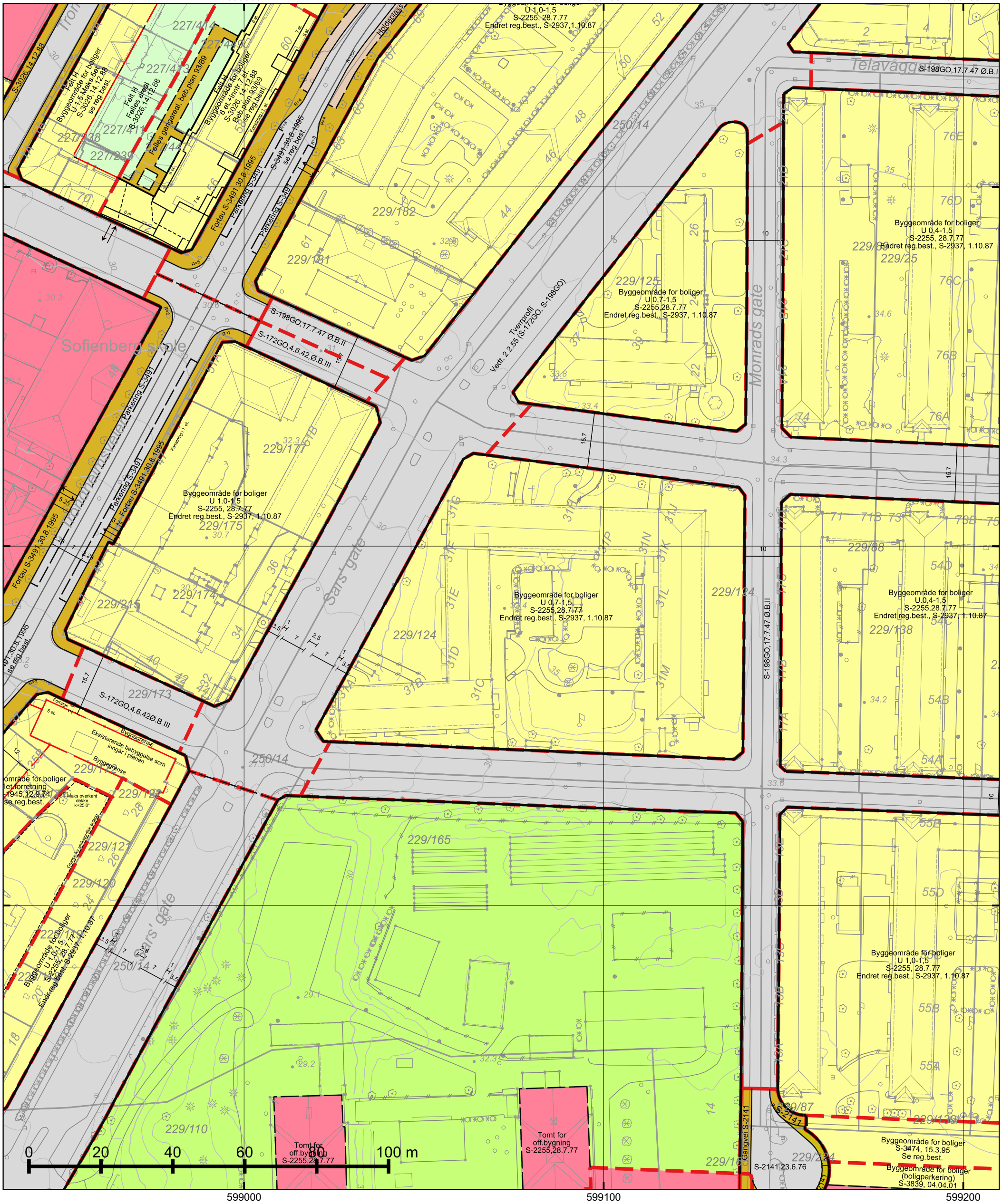
Følgende ble valgt:
Elisabeth Godø Eliassen
Håvard Palerud

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Godø Eliassen
Håvard Palerud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Takla

Følgende stilte til valg:
Einar Takla



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

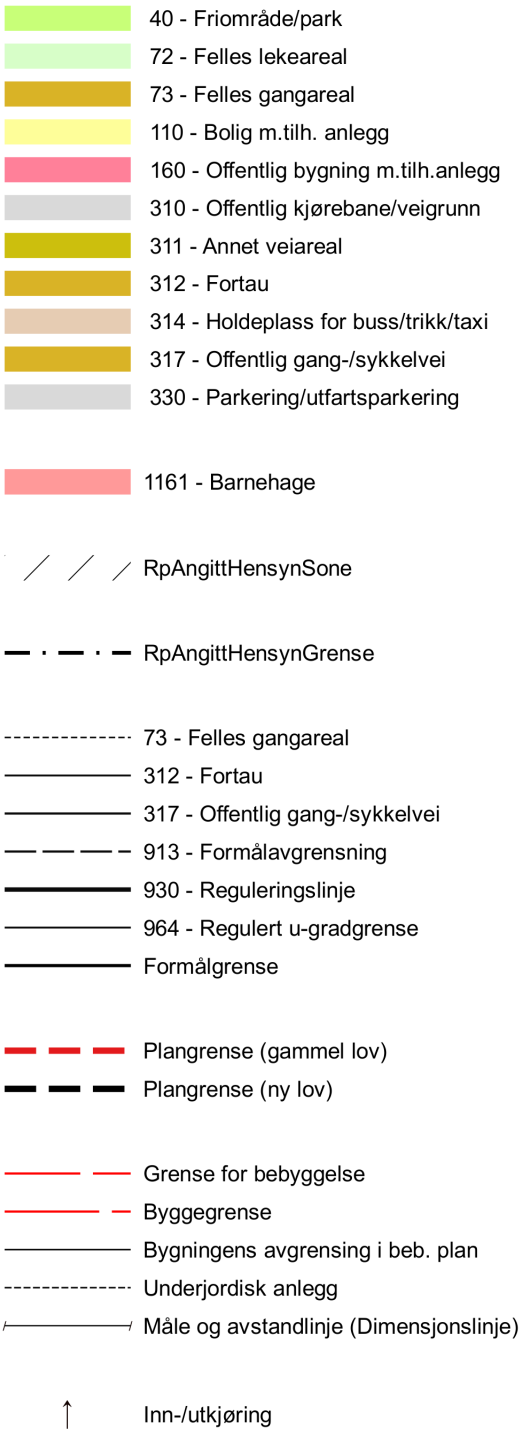
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

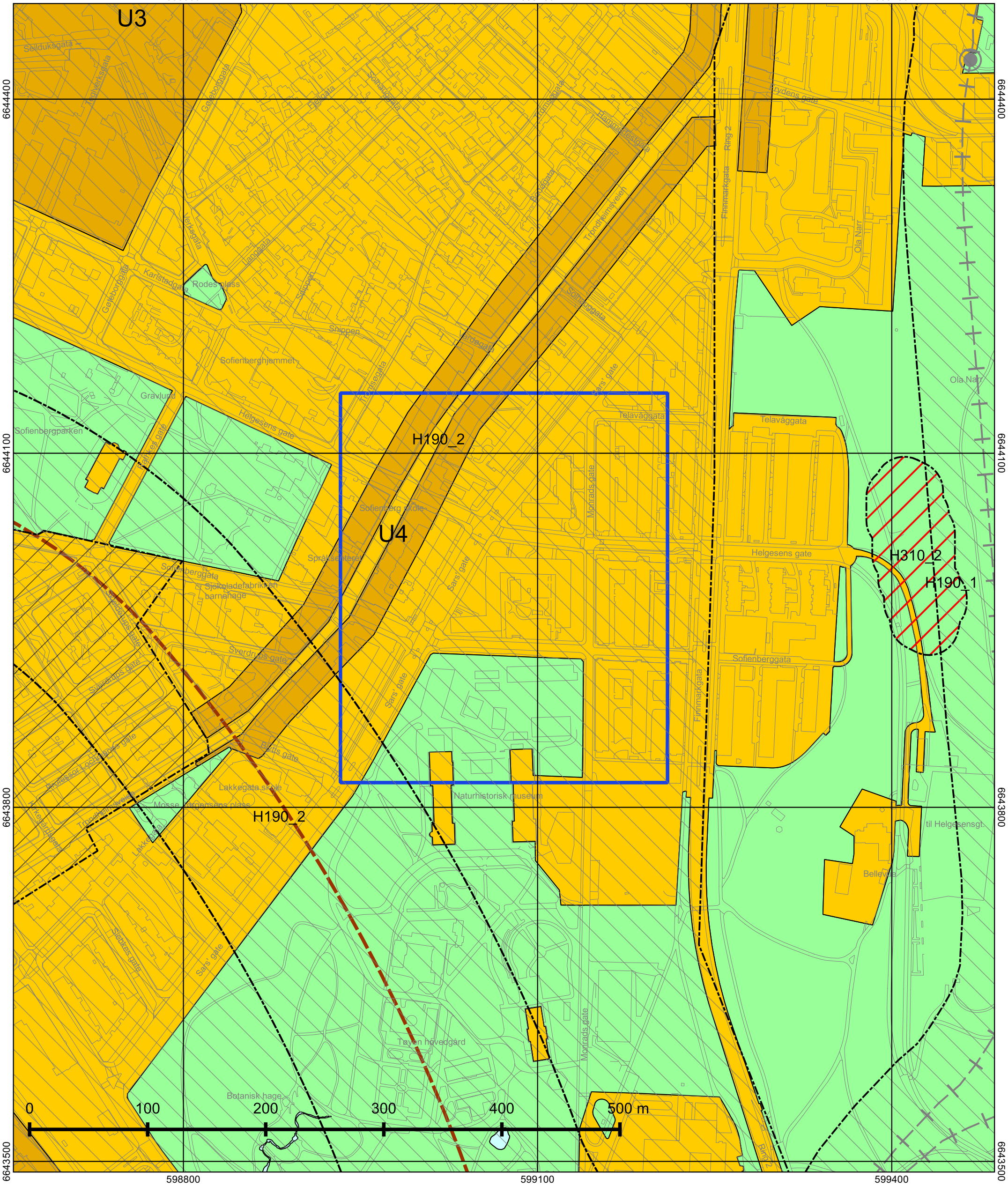
PlottID/Best.nr: 152641/ 86526200
Adresse: SARS GATE 31
Gnr/Bnr: 229/124
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152641/86526200
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

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

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).

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

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.

Tilstandsrapport

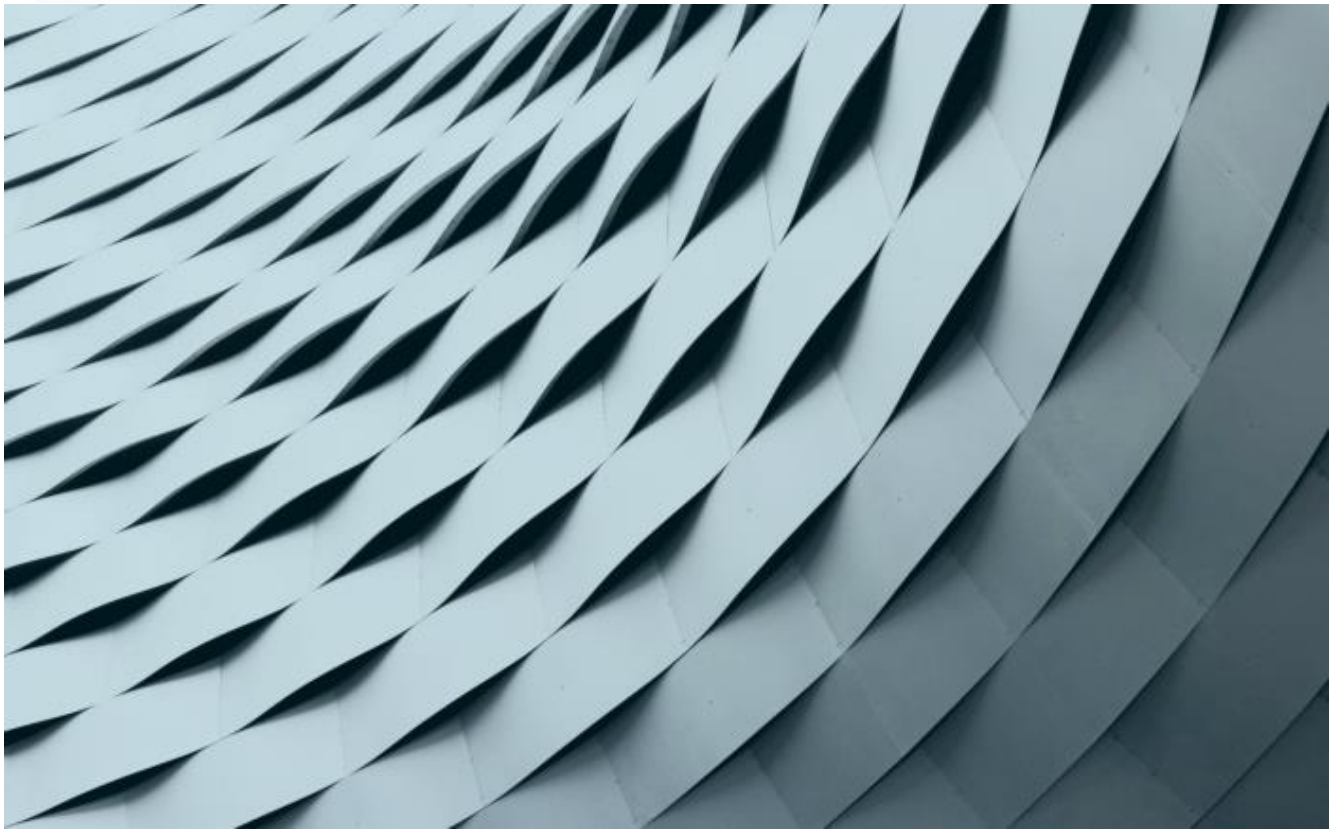
En del av Norske Boligrapporter

Sars' gate 31 B, 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1555 **Referansenummer:** GY9697

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

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

Lagring:
- Kjellerbod på ca. 3 kvm.
- Loftsbod på ca 7 kvm (gulvareal).

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

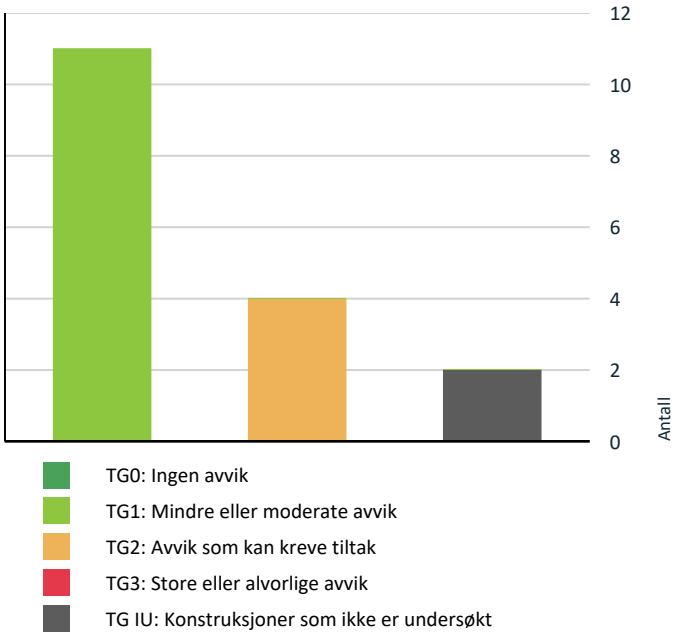
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2019.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Terrassebord på tilfarere.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,65 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er skruehull i veggen som ikke er tettet.
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

Tilstandsrapport

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speil.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap.

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

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen, med uttak ut ytterveggen.
Tilluft: Via ventil i vindu.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Stoppekraner i badet er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Tilstandsrapport

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på deler av anlegget for uten om nevnt, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

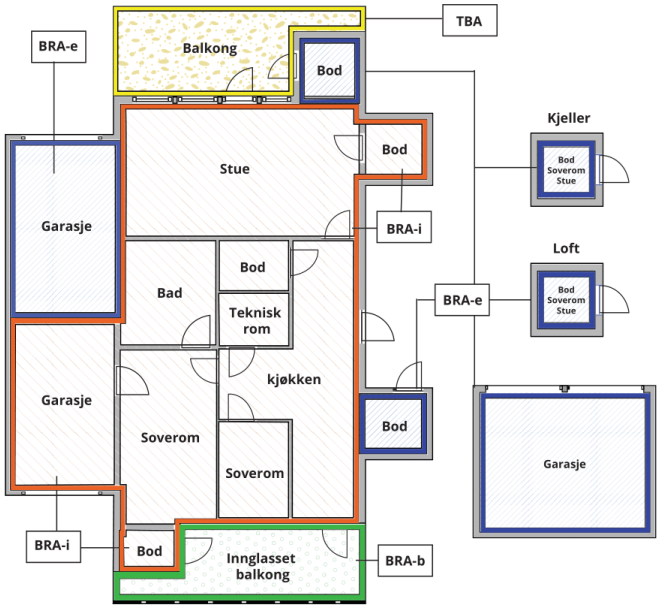
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3		3			3
5. Etasje	53			53	8		53
Loft		1		1		6	7
SUM	**53**	**4**			**8**	**6**	**63**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Andreas Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	124		0	11483.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sars' gate 31 B

Hjemmelshaver
As Tøyen Boligselskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

A.S Tøyen Boligselskap

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

1.
Aksjeselskapet Tøyen Boligselskap har til formål å eie, bebygge og drive eiendommen Sars.gt 31, gnr.229. bnr. 124 i Oslo Kommune. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

2.
Aksjekapitalen er på kr. 114 100,- fordelt på 163 aksjer hver pålydende kr. 700,- fullt innbetalt og lydende på navn.

3.
Aksjonær som har en aksje og den dertil knyttede andelsobligasjon, har borett til leilighet. Aksje og andelsobligasjon kan ikke skilles. Kun fysiske personer kan være aksjeeier og ingen aksjonær kan eie mer enn to aksjer og da med formål å slå sammen to leiligheter.

4.
Aksjer og andelsobligasjonens omsettelighet er begrenset, idet ethvert salg må godkjennes av selskapets styre.

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

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

6.
Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innenfor de frister som er gitt i aksjeloven. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje i skriftlig brev til samtlige aksjonærer, minimum 14 dager før generalforsamlingen.

7.
Generalforsamlingen skal behandle:
1. **Styrets årsberetning.**
2. **Fastsettelse av resultatregnskap og balanse herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.**

3. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.**
4. **Generalforsamlingen velger valgkomite, valgkomiteen består av 2 medlemmer og velges for 2 år av gangen.**
5. **Andre saker som er nevnt i innkallingen eller som i henhold til gjeldende aksjelovgivning skal behandles av generalforsamlingen.**

8.
Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Ingen aksjeeier eller fullmektig kan ha mer enn tre 3-stemmer i generalforsamling.

9.
Med mindre annet følger av lov eller selskapets vedtekter avgjøres enhver sak ved simpelt flertall av de fremmøtte stemmer. Står stemmetallet likt gjelder det som møtelederen slutter seg til, selv om han ikke er aksjeeier eller representant for aksjeeier.

10.
Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av aksjonærer som representerer minst 1/10 del av aksjonærene.
Vedtektenes paragraf 6,7,8 og 9 gjelder for innkallelse, bekjentgjørelse og utlegning av dokumenter.

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

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

Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

12 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

14. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

15.
Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 av de fremmøtte stemmer. Salg eller delvis salg av selskapets eiendom krever også slik tilslutning, og i to påfølgende generalforsamlinger, hvorav den ene ordinær.

16.
Forøvrig henvises det lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og de til enhver tid gjeldende regler i lov om borettslag.