PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

RINGGATA 2 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ringgata 2 C, 0577 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 105
Aksjenummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26329 **Eiendomsverdi ref nr:** HO1042

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

1-roms leilighet i 1. etasje med alkove, beliggende til i skjermet og rolig område på Tøyen.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Fyring og varmtvann via fellesanlegg.

Baderommet ble totalt modernisert i 2013 i regi av aksjelaget.
Veggmontert klosett.
Nedsenket dusjsone, sluk i sone, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Fronter opplyst å være malt i 2021.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr og kjøle/fryseskap.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1-roms leilighet i 1. etasje:

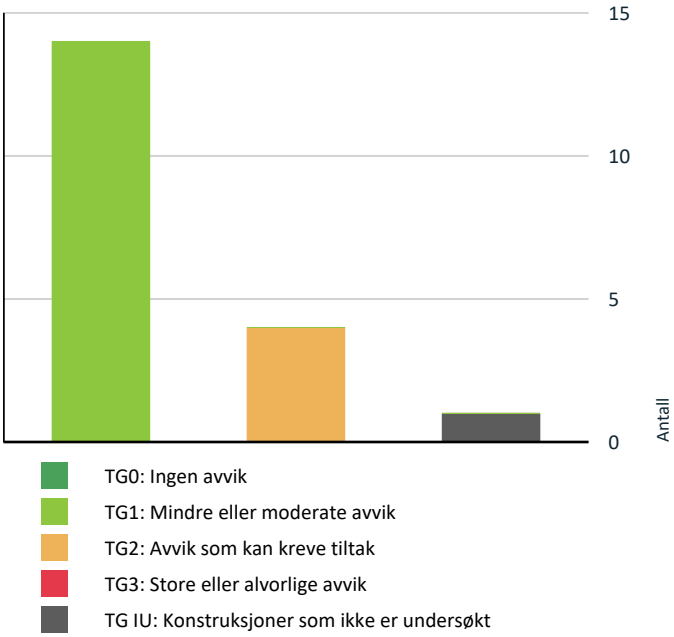
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 1. etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrèdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE:



Byggeår
1940

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Entrèdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er fra 1990.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Døren har usikker fremtidig funksjon: Døren er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Eldre dører har økt risiko for redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og trekk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1940 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat gulv.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

–

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på ca. 40 mm i stuen, 30 mm i kjøkkent og 20 mm i gang.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

Opplyst av selger:
Her er styrets informasjon angående radonmålingene:

Alle leiligheter i 1.etg fikk i 2022 utdelt to stykk sporfilmer for å måle radonnivå i oppholdsrom og soverom. 42 av 51 boenheter leverte tilbake sporfilmene slik at disse kunne sendes til analyse. Av disse var det to boenheter som hadde måleresultater som gjorde at det ble utført kontrollmåling i 2023. Denne kontrollmålingen avdekket at kun èn boenhet hadde for høye måleresultater. Ved nærmere kontroll av denne boenheten konkluderte selskapet Radonmannen med at også denne boenheten var innenfor grenseverdiene på grunn av at leiligheten hadde vært i lite bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdør til baderom med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som er opplyst å være modernisert i regi av aksjelaget i 2013.

–

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Arbeid er utført av AF-gruppen.
Det er forelagt dokumentasjon fra utførende.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.
De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.

Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Tilstandsrapport

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,26 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Dreneringshull i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne, svingdører i glass, sluk i sone, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Håndkletørker.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil via mekanisk felles avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning, ukjent årstall.
Frontene er opplyst å være malt i 2021.
Profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benk.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.

Normal bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og i kobber.
Rørkoblinger over himling på bad.
Synlige rør på vegg fra himling på bad.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalte ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tilstandsrapport

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer.
25 Amp hovedsikringer og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Opplyst av selger:
. Forrige eier skrev i sin egenerklæring: «Ja, det er utført arbeid på el-anlegget av faglærte i forbindelse med oppgradering av bad og ventilasjon i 2013. AF -gruppen (i regi av borettslaget) og Installatørene AS. Taklampen ble skiftet og montert av Installatørene AS i 2021.» Jeg regner med forrige eier sikter til taklampen i stua, men dette er som sagt ikke noe jeg har dokumentasjon på (kun informasjon fra når jeg kjøpte leiligheten i 2021). Forrige eier bodde i leiligheten fra 2015-2021.

Forrige eier skrev også i sin egenerklæring at det ble kontroll av el-anlegget av Infratek i 2014. Kontrollert og godkjent.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

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

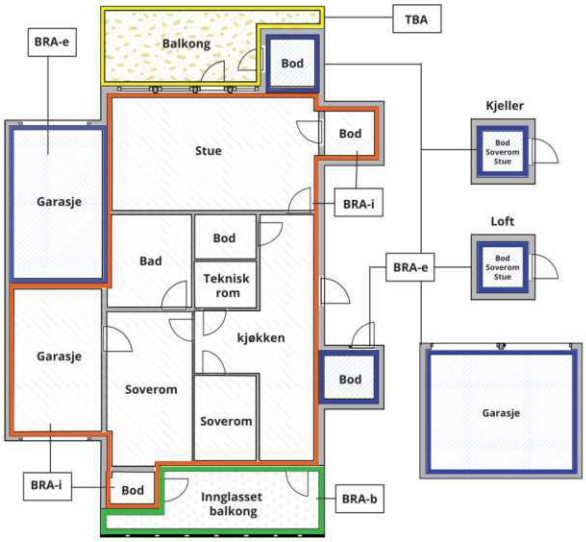
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

1-roms leilighet i 1. etasje:

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft (fellesareal)		3		3		5	8
1. Etasje	39			39			39
Kjeller (fellesareal)		4		4			4
SUM	**39**	**7**				**5**	**51**
SUM BRA	**46**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue med alkove		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1 .etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken og stue med alkove.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 8 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,8 m².

Begge er merket med: H0102.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Arbeid utført:
2021: Malt kjøkkenfronter (gjort selv)
2021: Lagt nytt gulv (gjort selv)

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anna Melbø Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	105	0	0	2450.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringgata 2 C

Hjemmelshaver
As Tøyenparken Boligselskap

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
921580029		Anna Melbø Myklebust

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
00

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet med alkove i 1. etasje, beliggende til i skjermet og rolig område på Tøyen.
Umiddelbar nærhet til botanisk hage og nye tøyenbadet samt offentlig kommunikasjon, butikker, caféer og spisesteder.
Gangavstand til sentrum, Bjørvika, Grünerløkka, Middelalderparken og Kampen park.
Noen minutters gange til Oslo S, Bussterminalen og Jernbanetorget.
Alle T-banelinjer passerer Tøyen.
Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, skoler i alle trinn og flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2450,9 m²,
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, grill- og sittegrupper, variert beplantning samt asfalterte internveier.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 963,- pr. måned, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Bygningen ble tatt i bruk i 1940 og oppført i mur- tegl- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	14.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier's samboer	14.09.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

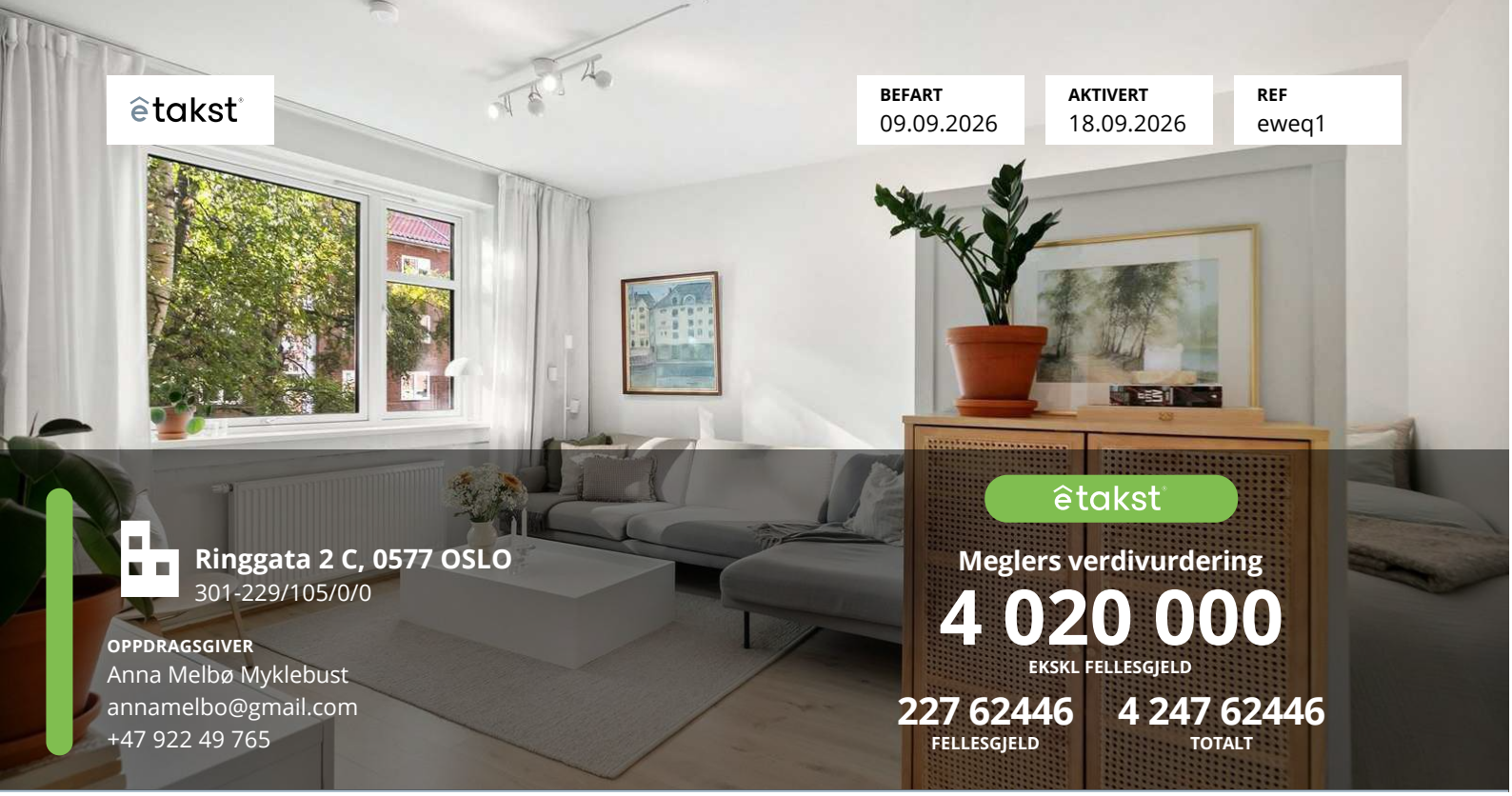
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
09.09.2026	18.09.2026	eweq1

Ringgata 2 C, 0577 OSLO
301-229/105/0/0

OPPDRAGSGIVER
Anna Melbø Myklebust
annamelbo@gmail.com
+47 922 49 765

etakst
Meglers verdivurdering
4 020 000
EKSKL FELLESGJELD

227 62446 FELLESGJELD
4 247 62446 TOTALT

NØKKELINFO

Aksjeleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1940
Soverom	-
Etasje	2
Fellesutgifter	3 936
Formue	22 520

AREAL

BRA-i	39 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Monrads Gate 1A, 0577 Oslo	08.01.2025	4 255 000	238 146	4 493 146	1940	39 m²
Ringgata 2B, 0577 Oslo	25.03.2025	4 420 000	237 233	4 657 233	1940	38 m²
Jens Bjelkes Gate 62A, 0652 Oslo	04.02.2026	4 100 000	202 612	4 302 612	1936	36 m²

Ringgata 2 C - en moderne og attraktiv leilighet på Tøyen. Boligen er godt vedlikeholdt, og fremstår som lys og attraktiv.
Her bor man i et veldrevet borettslag, med sentral og populær beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren

MEGLER
Jørgen Sylte Swensen
jorgen.swensen@privatmegleren.no
+4791569768

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260525
Addresse	Ringgata 2 C		
Postnr.	0577	Sted	OSLO
Selgers navn	Anna Melbø Myklebust		

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?:

2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Rehabilitering av alle bad i boligselskapet samtidig med utskiftning av røropplegg for vann og avløp i 2013. I regi av aksjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

AF-gruppen, i regi av aksjelaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I regi av aksjelaget.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I regi av aksjelaget.

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:

I regi av aksjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av aksjelaget.

Vann/Avløp/Rør

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

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

I regi av aksjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av aksjelaget.

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

Beskrivelse:

Litt skjevheter i gulv i leiligheten.

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:

I 2024 ble samtlige vinduer og balkongdører i boligselskapet skiftet ut. Utført av DVS Entreprenør, Multiconsult bisto som rådgiver på prosjektet. Samtlige vinduer og balkongdører i trappeoppgangene og leilighetene ble byttet. I regi av aksjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

DVS Entreprenør, i regi av aksjelaget.

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

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

Av hvem?:

I 2014. I regi av aksjelaget, i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. El-tilsyn i alle leiligheter.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, ble utbedret og saken er lukket.

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

I regi av aksjelaget. Boligselskapets ventilasjonsanlegg ble oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen av baderommene i 2013.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av aksjelaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Anlegget ble renset og kontrollert i 2024 og 2025 og det ble samtidig installert nye friskluftsventiler i alle leiligheter. I regi av aksjelaget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, i regi av aksjelaget.

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

Hva er verdiene?:

Måling av alle leiligheter i 1. etasje i 2022 og 2023. Alle leiligheter innenfor normale og godkjente trygge verdier.

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.09.2026

Signert av *Anna Melbø Myklebust*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Emilie Sofie Dreyer
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: emilie.dreyer@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260525 . Vår ref.: 1280-1-135 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Tøyenparken Boligselskap
Organisasjonsnr:	921580029
Aksjonær:	Myklebust, Anna Melbø
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	135
Aksjeboenhetsnumer:	00133
Adresse:	Ringgata 2 C, 0577 OSLO
Aksjenummer:	181
Gnr.	229
Bnr.	105

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79519925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styregodkjenning sendes: eierskifte@toyenparken.no
- Dyrehold er Ikke tillatt, jfr. Husordensreglene ¤ 19 (styret kan søkes i spesielle tilfeller).
- Boligselskapet har egen nettside: www.toyenparken.no med mye nyttig informasjon.
- Garasje/parkeringsplass følger ikke med leiligheten. Gateparkering. Kun fysiske eiere. Juridiske eiere kan ikke kjøpe.
- Planlagt gjennomføring av utskifting vinduer/verandadørern 2024, finansieres av nytt låneopptak kr 20.850.000-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207367567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	55 952 533,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208269038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	16 633 018,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 936,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 936,45	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	936,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 452,-
Annen formue:	22 520,-
Gjeld:	239 814,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207367567
Restsaldo:	179 376,23
Kapitalkostnader:	1 074,54
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208269038
Restsaldo:	48 248,23
Kapitalkostnader:	283,83
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227 624,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1280
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Klimahuset, Botanisk hage.

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 møtet. 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

Innkallingen er utarbeidet gjennom OBOS sin årsmøtemodul. Løsningen gir ikke styret mulighet til å redigere innkomne forslag, herunder titler og tekst fra forslagsstillere. Enkelte forslag som fremstår i innkallingen kan derfor være formulert av forslagsstiller, selv om de vises i samme oppsett som styrets saker. Dette gjelder sakene 11-19.

Styret har merket egne forslag med «Styrets forslag» der dette er relevant. Det gjøres også oppmerksom på at møtet formelt er en generalforsamling, selv om løsningen benytter betegnelsen «årsmøte».

Det oppfordres til å møte opp i god tid før møtestart, da registrering av fremmøtte tar noe tid. Dette er særlig viktig i år, ettersom det er mange saker som skal behandles.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler
9. Styrets forslag: Nye husordensregler
10. Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold
11. Utbedring av radiator anlegget
12. Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger
13. Felles beredskapslager

14. Felles beredskapslager

15. Bytte leilighetsdører

16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

17. Plante hekk mot hagegata

18. Balkonger / fasade

19. Finanskostnader

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

Forslag til vedtak

Anne Sofie Molandsveen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

Forslag til vedtak

Kine S. Arnestad velges som protokollfører

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. En eier er foreslått av styret, men generalforsamlingen kan foreslå og velge flere.

Forslag til vedtak

Anna Melbø Myklebust er valgt.

Sak 5

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 6

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. 1280 AS Tøyenparken Boligselskap Årsregnskap 2025.pdf
2. energipriser og forbruk.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at samlet styrehonorar økes med 5 %, til kr 315 000. Økningen er ment å justere honoraret i tråd med den generelle kostnadsutviklingen de senere årene.

Fordeling av honoraret mellom styrets medlemmer fastsettes av styret i henhold til vanlig praksis.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-

Sak 8

Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygningene i AS Tøyenparken Boligselskap ble oppført i 1939 og 1940. Dette er solide bygg, men de er oppført etter datidens byggeskikk og tekniske standarder. Erfaringen de senere årene er at tiltak i leilighetene i økende grad berører konstruksjoner og tekniske systemer som er felles for hele bygningen. Inngrep i én leilighet kan derfor få konsekvenser for andre leiligheter og for bygningen som helhet.

Styret har over tid behandlet en rekke saker om ombygging, tekniske installasjoner og inngrep i konstruksjon. I forbindelse med disse sakene har styret flere ganger innhentet teknisk bistand og foretatt vurderinger av bygningenes konstruksjon, blant annet basert på de originale byggetegningene. Vurderingene viser blant annet at etasjeskiller i byggene er utført i betong, understøttet av bærende betongdragere, og at enkelte konstruksjoner etter dagens standarder har begrenset bæreevne. Dette innebærer at inngrep i vegger, dekker og tekniske installasjoner må vurderes nøye for å sikre at bygningens konstruksjon og funksjon ikke svekkes.

Styret har allerede hatt en relativt streng praksis i slike saker, blant annet for å beskytte felles installasjoner og redusere risikoen for skader eller ulemper for andre beboere. Det har også forekommet tilfeller hvor eiere har forsøkt å gjennomføre inngrep som kunne vært skadelige for bygningen dersom de ikke hadde blitt stanset. I enkelte tilfeller har slike tiltak blitt forsøkt gjennomført selv etter at styret har gjort oppmerksom på risikoen.

Styret mener derfor det er nødvendig å tydeliggjøre hvilke rammer som gjelder for ombygging og vedlikehold i leilighetene. Formålet med de foreslåtte bygge- og vedlikeholdsreglene er å samle og klargjøre den praksisen boligselskapet allerede har hatt, og gjøre den mer tilgjengelig og forutsigbar for aksjeeierne.

Reglene skal bidra til å ivareta bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og brannsikkerhet, og til å hindre inngrep som kan skade bygningen eller skape problemer for andre leiligheter. Samtidig legger regelverket til rette for at vedlikehold og oppgraderinger kan gjennomføres, men på en måte som er teknisk forsvarlig. Styret skulle gjerne sett at det kunne gis større fleksibilitet i enkelte saker, men hensynet til bygningens sikkerhet og langsiktige forvaltning gjør det nødvendig med klare rammer.

Arbeidet med regelverket er gjennomført med bistand fra eksterne fagmiljøer. Styret har innhentet juridisk bistand fra Advokathuset Brækhus og teknisk rådgivning fra rådgivningsfirmaet BER i utformingen av byggereglene.

Styret foreslår at bygge- og vedlikeholdsreglene vedtas av generalforsamlingen og legges ved boligselskapets vedtekter som et eget vedlegg. For å forankre dette formelt foreslår styret også enkelte justeringer i vedtektene. Forslag til vedtektsendringer fremmes som egen sak.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar **Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap** slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.

Vedlegg

3. Vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap (2).pdf

4. 2026-03-18_Vurdering vedlikeholdsregler_Tøyenparken Boligselsap_Oslo.pdf

---

Sak 9

Styrets forslag: Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i lengre tid arbeidet med en gjennomgang og oppdatering av boligselskapets husordensregler.

Dagens regler ble opprinnelig vedtatt ved stiftelsen av boligselskapet i 1939 og har senere blitt revidert i 2001 og 2006. Språk og struktur bærer fortsatt preg av den opprinnelige utformingen, og enkelte bestemmelser fremstår i dag lite tydelige eller tilpasset hvordan eiendommen brukes i dag.

Styret har også erfart at de eksisterende reglene til tider blir oppfattet som gamle eller lite oppdaterte. Det har derfor vært viktig å tydeliggjøre at husordensreglene er gjeldende regler for bruk av eiendommen, og at de skal følges av alle som oppholder seg i boligselskapet.

På denne bakgrunn har styret utarbeidet et nytt forslag til husordensregler. Arbeidet har i hovedsak bestått i å modernisere språk og struktur, tydeliggjøre bestemmelser som allerede gjelder i praksis, oppdatere enkelte punkter til dagens forhold i boligselskapet og gjøre reglene mer oversiktlige og lettere å lese.

Forslaget innebærer i hovedsak ikke en vesentlig innstramming av regelverket, men en tydeligere og mer systematisk fremstilling av regler som allerede gjelder. De nye reglene er organisert tematisk og omfatter blant annet bestemmelser om ro og orden, brann og sikkerhet, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering, vaskerier, balkonger og parkering.

Styret mener at oppdaterte og tydelige husordensregler vil bidra til et mer forutsigbart regelverk og et godt bomiljø i boligselskapet.

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.

Vedlegg

5. Nye husordensregler - Tøyenparken boligselskap 2026.pdf

Sak 10

Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har lagt frem forslag til bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap. Reglene regulerer bygningsmessige tiltak, tekniske installasjoner og vedlikehold i leilighetene, og skal bidra til at arbeid i den enkelte bolig skjer på en måte som ivaretar bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og felles verdier.

I forbindelse med arbeidet med regelverket har styret også vurdert hvordan reglene bør forankres i vedtektene. Styret foreslår derfor enkelte presiseringer i vedtektene som tydeliggjør at bygningsmessige tiltak i leilighetene skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.

Som del av dette foreslås det at bygge- og vedlikeholdsreglene tas inn som vedlegg til vedtektene.

Vedtektsendringer krever tilslutning fra minst to tredjedeler av både de avgitte stemmene og den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap:

I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:

«Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.»

I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

«Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).»

I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:

«Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene:

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap: I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning: «Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.» I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning: «Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).» I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning: «Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.» I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene: «eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

Sak 11

Utbedring av radiator anlegget

Forslag fremmet av:
Helga Østreng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mye susing og piping i radiatorene/rørene i perioder.

Styrets innstilling

Radiatoranlegget i boligselskapet er fra byggeåret i 1939. En utskifting eller større oppgradering av anlegget vil derfor være et omfattende teknisk prosjekt som krever planlegging, tekniske vurderinger og betydelige investeringer.

Styret har i flere år orientert i årsberetningene om at utskifting av radiatoranlegget er et aktuelt prosjekt i tiden fremover. Styret er nå i de innledende fasene med å se nærmere på dette.

Et slikt prosjekt må imidlertid utredes nærmere før det eventuelt kan legges frem som en egen sak for generalforsamlingen, blant annet når det gjelder tekniske løsninger, kostnader og finansiering.

Styret mener derfor at videre arbeid med saken bør håndteres gjennom styrets ordinære arbeid med vedlikeholdsplanen, og at generalforsamlingen ikke bør fatte et særskilt vedtak om dette nå.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas på nåværende tidspunkt, men styret vil komme tilbake til generalforsamlingen når et fullstendig prosjekt er utredet

Forslag til vedtak

Utbedring av radiator anlegget evt. utskifting av deler eller hele anlegget.

Sak 12

Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

Forslag fremmet av:
Tobias Refseth Fjelldal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at årsmøte tar stilling til å tillate bruk av elektrisk grill på balkonger. Dagens begrunnelse for forbud er lukt og brannfare. Begrunnelse om lukt og os vil kunne plage et fåtall, men tenker de fleste syntes det er ok. Så vidt jeg vet er det ikke noen større brannfare her enn andre steder hvor dette tillates. Det er ganske vanlig å tillate bruk av grill på balkonger, spesielt der balkonger er på utsiden av fasaden. Imøteser gjerne en debatt om dette, men mitt forslag er å tillate bruk av elektrisk grill i første omgang og ikke kull- eller gassgrill.

Styrets innstilling

Spørsmålet om grilling på balkonger har tidligere vært behandlet av generalforsamlingen og ble da ikke vedtatt. Styret foreslår også i forslaget til reviderte husordensregler at dagens praksis opprettholdes.

Balkongene i bygget fungerer også som rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig at balkongene ikke brukes til lagring av utstyr som kan være til hinder ved rømning. Grill og annet utstyr kan i praksis bidra til å begrense fremkommeligheten dersom en slik situasjon skulle oppstå.

Styret legger også vekt på at grilling på balkonger kan medføre både lukt og røyk som kan oppleves sjenerende for naboer. Samtidig er det etablert en egen grillplass i hagen som er ment å være et felles alternativ for beboerne.

Styret har forståelse for at det kan være ulike syn på dette spørsmålet. Styret mener likevel at hensynet til sikkerhet og naboer taler for at dagens praksis opprettholdes.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

Forslag til vedtak

Bruk av elektrisk grill tillates på balkonger.

Sak 13

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Eirik Leikvoll Haabet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir stadig større fokus på beredskap. 2026 er "Totalberedskapens år", og i den forbindelse burde styret undersøke muligheter for å skape et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom. Det

burde inneholde mat og vann og annet nødvendig materiell til alle beboere for en viss tidsperiode, bestemt av myndighetenes anbefalinger.

Styrets innstilling

Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd, herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

Forslag til vedtak

Styret skal opprette et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom.

Sak 14

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Thomas Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde det vært en idé å lage et felles beredskapslager? Ikke nødvendigvis alt man trenger i et slikt lager, men i hvert fall vann, ullpledd og førstehjelpsutstyr.

Styrets innstilling

Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd,

herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

Forslag til vedtak

Man kjøper inn vannbeholderen, ullpledd og førstehjelpsutstyr til hver oppgang som lagres nede i kjelleren.

Sak 15

Bytte leilighetsdører

Forslag fremmet av:
Thomas Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å bytte leilighetsdørene. Har snakket med flere og flere synes at dørene isolerer svært dårlig. Både lyd og kulde. I enkelte dører i oppgangen min kan er det store glipper i dørene hvor en ganske bred lysstripe kommer igjennom fra leiligheten

Styrets innstilling

Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: “Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak.” Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

Forslag til vedtak

Bytte dører

Sak 16

Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

Forslag fremmet av:
Helga Østreng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangsdører til leilighet slår, trekker og det er veldig lytt fra gangen.

Styrets innstilling

Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: “Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak.” Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

Forslag til vedtak

Utskifting av alle dører til leilighet eller utbedring for eksempel i form av justering av dørene og utskifting av lister eller andre tiltak som kan forbedre.

Sak 17

Plante hekk mot hagegata

Forslag fremmet av:
Thomas Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg synes det ville vært lurt å plante en granhekk mot hagegata. Det kommer mye støv og støy fra gata som hadde blitt dempet av en tykk grangekk. Det hadde også hindret innsyn og gjort at færre uønskede fikk øynene opp for Hagen vår. Jeg tenker granhekk er lurt fordi den er grønn og fyldig hele året og den sluker både lyd og støv.

Hekken kunne blitt planter på baksiden av forhøyningen, noe som ville gjort at den ikke var så synlig fra hagen

Styrets innstilling

Utforming av uteområder og beplantning er normalt en del av styrets løpende forvaltning av eiendommen og håndteres innenfor vedlikeholds- og driftsbudsjettet. Slike tiltak bør vurderes i sammenheng med helheten i utearealene og hvordan hagen opprinnelig er utformet. Ifølge gartner vil eksisterende trær og annen vegetasjon gjøre det vanskelig for en hekk å etablere seg på denne plasseringen. En tett og jevn hekk vil derfor være usikker å få til, og vil dessuten kreve betydelige endringer i vegetasjonen som allerede står der.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas. Styret tar likevel med seg innspillet om økt skjerming mot gaten i det videre arbeidet med uteområdene.

Forslag til vedtak

Plante hekk

Sak 18

Balkonger / fasade

Forslag fremmet av:

Helene Ibsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg synes vi kan undersøke kostnader for å oppgradere balkongene og fasaden. Synes den bølgete blikken og glasset er lite pent.

Styrets innstilling

Endringer av balkonger og fasade vil innebære et omfattende prosjekt som krever tekniske vurderinger, prosjektering og betydelige investeringer. Et slikt tiltak vil også innebære endringer i byggenes fasade og vil derfor kreve søknad til Plan- og bygningsetaten.

Styret mener at en eventuell oppgradering av balkonger og fasade må vurderes som del av et større og mer helhetlig rehabiliteringsprosjekt for fasadene, hvor tekniske løsninger, kostnader og konsekvenser blir grundig utredet.

Styret vurderer samtidig at det i årene fremover er andre vedlikeholdsbehov i boligselskapet som må prioriteres før et slikt prosjekt eventuelt kan vurderes nærmere.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret tar med seg innspillet i det videre arbeidet med vedlikeholdsplanen for eiendommen.

Forslag til vedtak

Balkongene oppgraderes med nytt rekkverk.

Sak 19

Finanskostnader

Forslag fremmet av:
Leif Viktor Eugen Parkrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På faktura for felleskostnader fra boligselskapet spesifiseres ikke finanskostnader per i dag. OBOS har gitt beskjed om at dette er noe man må regne ut selv, basert på årsregnskapet. Jeg synes at det er merkelig at man ikke kan få svar på hvor mye av felleskostnadene som er renter og nedbetaling av gjeld. Dette burde være mulig å få spesifisert på faktura, slik at hver beboer kan følge med på dette.

Styrets innstilling

Boligselskapets finanskostnader fremgår av årsregnskapet. Det er boligselskapet som betjener fellesgjelden samlet, og fordelingen mellom renter og avdrag vil variere gjennom året. Denne fordelingen fastsettes derfor først i forbindelse med årsregnskapet.

Opplysninger som er relevante for skattemessig rapportering blir rapportert inn til skattemyndighetene gjennom ordinære rapporteringsrutiner. Den enkelte aksjeeier mottar dermed nødvendig informasjon gjennom de etablerte systemene.

Faktura for felleskostnader produseres av boligselskapets forretningsfører etter standard oppsett. En månedlig spesifisering av renter og avdrag vil kreve særskilte tilpasninger i faktureringsløsningen.

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Kostnader for renter og nedbetaling av fellesgjeld spesifiseres på faktura.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt saken. Etter at styret mottok innstillingen har Ingvild Ulstein sagt seg villig til å stille som ordinært styremedlem. Hun er derfor ført opp som kandidat til ordinært styremedlem i saken. Elisabeth Relander, som tidligere hadde meldt seg som kandidat, er derfor ført opp som kandidat til varamedlem.

Vedtektene regulerer ikke rekkefølgen mellom varamedlemmer. Kandidatene foreslås derfor valgt i nummerert rekkefølge, som legges til grunn dersom varamedlemmer trer inn i styret.

Det har ikke kommet inn kandidater til valgkomiteen, og disse velges derfor i møtet

Roller og kandidater

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

- Anja Birkelund Torheim
- Ingvild Tveit Ulstein

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

- 1. Odd Magnus Trondrud
- 2. Karoline Krogsæter Rønning
- 3. Elisabeth Relander

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025/2026 bestått av 5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styret har valgt en ordning som innebærer at både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøter for å få hensiktsmessig fordeling av oppgaver og jevnere arbeidsbelastning.

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og 1 styreseminar i 2025.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 20.–21. september. Formålet med samlingen var å sette av tid til bredde og fordypning i saker det sjelden er rom for i ordinære styremøter. Årets styreseminar ble blant annet brukt til arbeid med forslag til nye husordensregler, samt videre arbeid med nye bygge- og vedlikeholdsregler for boligselskapet.

Utførte vedlikeholdsarbeider i 2025

Etter et omfattende vedlikeholdsår i 2024, har 2025 i stor grad vært preget av oppfølging og etterarbeid knyttet til prosjektene som ble gjennomført året før. Styret har blant annet brukt tid på oppfølging av leveranser, reklamasjoner og andre forhold som naturlig følger etter større prosjekter.

I løpet av året startet styret også en prosess med å innhente tilbud på maling av oppgangene. Etter en samlet vurdering av økonomi, fremdrift og øvrige vedlikeholdsbehov besluttet styret å utsette oppstarten av prosjektet til 2026. Prosjektet gjennomføres første halvår 2026.

Det ble også innhentet priser på vedlikehold av inngangs- og kjellerdører. Dørene er utført i eik og krever jevnlig overflatebehandling for å opprettholde kvalitet og levetid. Oljing av dørene ble gjennomført i 2025.

Oppfølging av friskluftsventiler

I forbindelse med utskiftningen av friskluftsventiler i 2024 ble det avdekket avvik i enkelte leiligheter. Arbeidet med å rette disse ble videreført i 2025, og de fleste leilighetene fikk utbedret forholdene. Det gjenstår fortsatt noen få hvor arbeidet ikke ble gjennomført, hovedsakelig fordi eier ikke var til stede til avtalt tidspunkt eller fordi det ble avdekket større avvik.

Arbeidet ble organisert av boligselskapet, med bistand fra Polygon, for å gjøre det enklere for eiere å få rettet avvikene på en koordinert måte. De som fikk utført arbeid i denne runden er etterfakturert, og sakene anses som lukket.

Styret vil understreke at friskluftsventiler ikke skal bygges inn eller tildekkes. Ventilene sørger for nødvendig tilluft til leilighetene, og er en forutsetning for at det mekaniske avtrekket skal fungere som forutsatt. For de få leilighetene hvor avvik fortsatt ikke er rettet, vil styret følge opp med krav om utbedring for eiers egen regning.

Planlagt vedlikehold i 2026: maling av oppganger

Styret startet i 2025 arbeidet med å innhente tilbud på maling av oppgangene. Oppgangene ble sist malt i etterkant av baderomsrehabiliteringen i 2012/2013, og det er nå behov for en generell oppfriskning av overflatene.

Arbeidene omfatter maling av vegger og himlinger i oppgangene, samt vedlikehold av enkelte bygningsdetaljer som rekkverk, håndløpere og karmer rundt leilighetsdører. Trapperomsvinduene ble skiftet i forbindelse med vindusprosjektet i 2024 og inngår derfor ikke i arbeidet.

Styret har benyttet HRP ved prosjektleder Heidi Hybbestad til å bistå med utarbeidelse av konkurransegrunnlag, innhenting av tilbud og oppfølging av prosjektet.

Etter en samlet vurdering av tilbudene valgte styret Malerhuset som leverandør av arbeidene. Oppstart av prosjektet ble besluttet utsatt til 2026, og arbeidene forventes ferdigstilt i løpet av våren 2026.

Digital reservasjon i vaskeriene

Styret gjennomførte mot slutten av året et prøveprosjekt med digital reservasjon i ett av vaskeriene. Dette var en oppfølging av et forslag som ble fremmet på generalforsamlingen. I prøveperioden ble den manuelle reservasjonstavlen erstattet med digital reservasjon, for å se hvordan ordningen fungerte i praksis. Erfaringene fra prøveprosjektet var gode, og styret besluttet derfor å innføre digital reservasjon i alle vaskerier fra og med 2026. Løsningen er en funksjon i Vibbo og medfører ingen kostnader for boligselskapet.

Vaktmestertjenester og trappevask

2025 har vært det første fulle driftsåret med Karlsen Vaktmestertjeneste AS som leverandør av både vaktmestertjenester og trappevask i boligselskapet. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2025 etter at styret gjennomførte en anbudsrunde i 2024.

Styret har gjennom året hatt et godt samarbeid med leverandøren og opplever at oppfølgingen fungerer godt. Henvendelser og avvik blir i stor grad fulgt opp raskt, og kvaliteten på arbeidet har vært stabil.

Den nye avtalen har også bidratt til at oppfølgingen av fellesarealer, uteområder og tekniske forhold i bygget fungerer mer effektivt. Dette har gitt styret en merkbar avlastning i det løpende arbeidet.

Hagetjenester / gartnertjenester

Boligselskapet har avtale med Hageform AS, som står for drift og skjøtsel av hageanlegget. Styret er fortsatt svært fornøyd med arbeidet som utføres og opplever god oppfølging gjennom sesongen.

Sesongen 2025 ble oppsummert i en felles befaring i oktober. Tilbakemeldingene fra beboere har gjennomgående vært gode, og hageanlegget fremstår i god stand.

Rehabilitering av astilbebedet var sesongens prioriterte oppgradering. Arbeidet ble gjennomført, men det viste seg i etterkant at plantene hadde en avvikende farge. Gartner følger dette opp mot leverandøren med tanke på mulig reklamasjon.

I løpet av sesongen ble det også gjennomført enkelte mindre tiltak og oppgraderinger i hagen. Blant annet ble to små epletrær i frukthagen fjernet etter at veksten hadde stoppet, og det ble plantet en ny japansk lønn på festplassen som erstatning for et tre som tidligere hadde dødd. Stubben etter prydepletreet som ble felt tidligere er også blitt frest bort.

Som oppfølging av tilstandsrapporten for de store trærne i hagen ble det i 2025 felt et bjørketre som var anbefalt fjernet. I tillegg er enkelte busker og hekker blitt beskåret og ryddet opp i for å bedre lysforhold og struktur i beplantningen.

Styret har sammen med gartner også diskutert tiltak for videre utvikling av hageanlegget i 2026, blant annet et mer permanent vanningssystem for deler av anlegget.

Styret ønsker også å etablere en hagegruppe i boligselskapet. Styremedlemmet som har hatt ansvar for oppfølging av hageanlegget i styret går nå ut av styret, men har ønsket å bidra videre med arbeidet i hagen. Styret oppfordrer derfor beboere med interesse for hage og uteområder til å melde sin interesse dersom de ønsker å bidra i en slik gruppe.

Utleie av næringslokaler

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

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

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

Nøkkelbrikker, dører og sikkerhet

Styret overtok i 2024 produksjonen av nøkkelbrikker til boligselskapets adgangssystem. Ordningen har fungert godt i løpet av 2025 og har gitt bedre kontroll med utlevering av brikker samt kortere ventetid for eiere som trenger nye.

I løpet av 2025 har styret også fulgt opp service og vedlikehold av dører og låssystemer. Den tidligere leverandøren Certego har over tid hatt mangelfull oppfølging av vedlikeholdsavtalen, og styret valgte derfor å benytte firmaet Lås1 etter anbefaling fra vaktmester. I november ble det gjennomført service på samtlige inngangsdører, hvor enkelte avvik ble rettet og dørpumper justert.

Det er fortsatt enkelte utfordringer knyttet til noen av de eldre elektroniske låsene, blant annet at batteriene i enkelte tilfeller kan løsne. Styret har også mottatt flere meldinger om dører som ikke lukker seg ordentlig. Dette kan skyldes behov for justering, temperaturforskjeller i vinterhalvåret eller at grus og småstein ligger i dørkarmen.

Feil på dører eller låser må meldes til vaktmester så snart de oppdages, slik at de kan følges opp.

Vektertjeneste

Boligselskapet har avtale med vaktselskapet Integra Sikkerhet (tidligere Protegit), som utfører jevnlige kontroller av både uteområder og fellesarealer. Vekterne er innom daglig, og hele området skal være dekket i løpet av én uke.

Under sine runder rapporterer vekterne eventuelle avvik, uønsket aktivitet og hensatt avfall i fellesarealene. De viser bort uvedkommende og følger opp observasjoner som kan være relevante for sikkerhet og trivsel i boligselskapet.

Eiere og beboere kan også kontakte vektertjenesten direkte ved behov, for eksempel ved bråk, uro eller uvedkommende på området. Kontaktinformasjon finnes på Vibbo.

Sosialt

Tradisjonen tro ble den årlige sommerfesten arrangert i august. Arrangementet var godt besøkt og bidro til en hyggelig møteplass for beboere i boligselskapet. Styret vil rette en takk til alle som bidro med kaker, quiz og godt humør.

Styret har også i løpet av året markert både 17. mai og julegrantenningen i desember, som begge er blitt fine tradisjoner i boligselskapet.

Styret ser at slike arrangementer er viktige for trivsel og naboskap i et stort boligselskap, og ønsker derfor å legge til rette for flere sosiale aktiviteter fremover. I den forbindelse vil styret foreslå å opprette en egen sosialkomité bestående av beboere som ønsker å bidra til å arrangere ulike sosiale tiltak i løpet av året.

Beboere som har interesse for dette arbeidet oppfordres til å melde sin interesse til styret.

Avfallshåndtering og fellesarealer

Vaktmester gjennomfører jevnlig opprydding i fellesarealer og rundt avfallsområdene. Styret registrerer likevel fortsatt at gjenstander plasseres i oppganger, kjellerganger og andre fellesområder. Slike områder skal holdes frie, blant annet av hensyn til brannsikkerhet, og gjenstander kan derfor bli fjernet uten varsel.

Fjerning av hensatte gjenstander medfører ekstra kostnader for boligselskapet, og styret bruker også betydelige ressurser på å forsøke å spore opp hvem gjenstandene tilhører. Dersom eier kan identifiseres, vil kostnadene bli belastet den enkelte.

Styret opplever også at enkelte avfallsdunker fylles helt opp selv om det finnes ledig kapasitet i andre dunker i samme område. Det er derfor viktig at dunker med ledig kapasitet benyttes. På samme måte må oppussingsavfall og annet spesialavfall leveres til kommunens avfallsstasjoner, som ligger i kort gangavstand fra boligselskapet. Når dette ikke gjøres, påføres fellesskapet unødvendige kostnader.

Vibbo

All informasjon om boligselskapet publiseres på Vibbo. Her finnes blant annet informasjon om regler, praktiske forhold i boligselskapet og kontaktinformasjon til styret og leverandører.

Styret ber om at henvendelser til styret sendes via meldingsfunksjonen på Vibbo. Dette gjør det enklere å holde oversikt over saker og finne tilbake til tidligere kommunikasjon.

Styret opplever fortsatt at en del spørsmål gjelder informasjon som allerede ligger tilgjengelig på Vibbo. Det oppfordres derfor til å søke etter informasjon der før man kontakter styret.

Ulovlig bruksoverlating (fremleie)

Styret avdekker fortsatt tilfeller av ulovlig bruksoverlating i boligselskapet. Dette er forhold som krever oppfølging fra styret og som i stor grad kunne vært unngått dersom reglene ble fulgt.

Å leie ut leiligheten uten tillatelse fra styret er i strid med lovverket. Den enkelte aksjeeier har selv ansvar for å sette seg inn i reglene før boligen eventuelt leies ut.

Styret har også en plikt til å følge opp slike forhold når de avdekkes. Ulovlig bruksoverlating kan få alvorlige konsekvenser for den enkelte aksjeeier, og styret vil derfor følge opp saker der det er grunn til å tro at reglene ikke er fulgt.

Styret oppfordrer også eiere og beboere til å melde fra dersom de har mistanke om ulovlig utleie. Slik informasjon behandles konfidensielt og kan være nødvendig for at styret skal kunne ivareta sitt ansvar.

Flytting av kjøkken og bygningsmessige endringer

Styret har også i 2025 måttet følge opp saker knyttet til flytting av kjøkken og andre bygningsmessige endringer som er gjennomført uten nødvendig godkjenning fra styret. I én sak har boligselskapet vært involvert i behandling i forliksrådet.

Styret vil understreke at bygningsmessige endringer i leilighetene alltid skal godkjennes av styret på forhånd. Dette gjelder særlig inngrep i vegger og konstruksjoner. I boligselskapets bygninger inneholder mange av veggene bærende elementer og armering, og inngrep kan få konsekvenser for byggets sikkerhet.

Styret fremmer på denne generalforsamlingen en egen sak om bygge- og vedlikeholdsregler for boligselskapet. Formålet er blant annet å tydeliggjøre hvilke arbeider som krever godkjenning fra styret, og hvilke krav som stilles til dokumentasjon og gjennomføring.

Styret minner om at det alltid er bedre å ta kontakt og søke godkjenning i forkant enn å risikere kostbare og omfattende tilbakeføringer i etterkant.

Hundehold

Boligselskapet har et generelt forbud mot hundehold, med mindre det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Forbudet er opprettholdt av generalforsamlingen ved flere anledninger og gjelder fortsatt.

Tillatelse gis kun unntaksvis og krever særskilte grunner, for eksempel førerhund eller andre dokumenterte behov.

Styret ber om at eiere og beboere gir beskjed dersom de blir kjent med hundehold i boligselskapet som ikke fremstår som godkjent av styret. Tillatelse til hundehold gis kun unntaksvis.

Forbudet mot hundehold er vedtatt av generalforsamlingen og har vært praktisert over lang tid. Styret følger derfor opp slike saker for å sikre at reglene etterleves likt for alle, blant annet av hensyn til aksjeeiere som har valgt å bo i boligselskapet nettopp fordi hundehold ikke er tillatt.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Flere av de praktiske oppgavene utføres av vaktmester, mens enkelte kontroller gjennomføres av eksterne leverandører. Norsk Brannvern bistår blant annet med årlige kontroller av brannvernutstyr i både fellesarealer og leiligheter.

Styret følger opp blant annet:

- ventilasjonsanlegg og filterbytte
- varmepumper, varmesirkulasjon og radiatoranlegg
- vannfiltre ved hovedinntak
- HMS-runder i fellesarealer
- kontroll av brannvernutstyr og elektriske anlegg i fellesarealer
- service på dører og adgangssystem
- inspeksjon av tak og utvendige bygningsdeler
- oppfølging av skader og avvik

Aksjeeiere har samtidig ansvar for HMS i egen bolig. Dette innebærer blant annet å sørge for at røykvarslere og brannslukningsutstyr fungerer, holde rømningsveier frie, kontrollere elektriske anlegg og sørge for at oppussingsarbeider utføres på forskriftsmessig måte.

Feil og mangler som oppdages i fellesanlegg eller bygningsmessige forhold skal meldes til styret eller vaktmester.

Dersom skader oppstår som følge av manglende vedlikehold eller feil bruk, kan aksjeeier bli holdt økonomisk ansvarlig. Dette gjelder også dersom boligselskapets forsikring benyttes og egenandelen videreføres til ansvarlig part.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 betalt avdrag med kr 1.054.209,-.

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 6.720.995,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921580029, KLIENTNR. 1280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 927 062	14 076 332	15 033 000	14 907 000
Andre inntekter	3	4 540 022	2 813	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 467 084**	**14 079 145**	**15 033 000**	**14 907 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 641	-44 415	-42 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-315 000	-315 000	-350 000
Avskrivninger	13,15	-146 597	-120 335	0	0
Revisjonshonorar	6	-42 976	-28 125	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-402 988	-394 505	-408 000	-426 360
Konsulenthonorar		-549 490	-65 379	-170 000	-170 000
Drift og vedlikehold	7	-2 139 393	-19 667 172	-1 888 000	-2 394 240
Forsikringer		-909 900	-775 858	-852 000	-954 240
Kommunale avgifter	8	-1 829 844	-1 593 688	-1 782 500	-1 872 643
Energi/fyring	9	-3 091 829	-3 347 146	-3 650 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-536 114	-500 916	-572 000	-589 160
Andre driftskostnader	10	-1 659 525	-1 657 340	-1 566 000	-1 579 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 708 297**	**-28 509 879**	**-11 276 500**	**-11 416 923**
DRIFTSRESULTAT		**7 758 787**	**-14 430 734**	**3 756 500**	**3 490 077**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	284 716	284 243	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-4 116 614	-3 726 791	-4 239 000	-4 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 831 898**	**-3 442 548**	**-4 179 000**	**-4 179 000**
ÅRSRESULTAT		**3 926 889**	**-17 873 282**	**-422 500**	**-688 923**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-17 873 282
Reduksjon udekket tap:	3 926 889	0

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921580029, KLIENTNR. 1280

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 440 445	2 465 096
Leiligheter/lokaler	14	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	15	146 654	268 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 662 849**	**3 809 446**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 846	57 847
Forskuddsbetalte kostnader		8 945	9 577
Andre kortsiktige fordringer		0	98 772
Driftskonto OBOS-banken		1 265 475	182 726
Sparekonto OBOS-banken		6 237 101	7 442 724
SUM OMLØPSMIDLER		**7 521 367**	**7 791 646**
SUM EIENDELER		**11 184 216**	**11 601 092**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	148 200	148 200
Udekket tap	17	-65 444 500	-69 371 389
SUM EGENKAPITAL		**-65 296 300**	**-69 223 189**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 386 603	74 437 812
Annen langsiktig gjeld	19	2 293 541	2 293 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**75 680 144**	**76 731 353**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		321 177	268 973
Leverandørgjeld		457 963	3 800 648
Påløpte renter		21 232	23 307
SUM KORTSIKTIG GJELD		**800 372**	**4 092 928**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 184 216**	**11 601 092**
Pantstillelse	20	84 944 760	84 944 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i As Tøyenparken Boligselskap

Øyvind Kristian Reitan Bø /s/ Anne Sofie Molandsveen /s/ Heidi F. Birkeland /s/

Vemund Mehl Santi /s/ Daniel Augland /s/

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

Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Eiendomsskatt	364
Felleskostnader	14 455 325
Forretningslokale	470 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 927 062**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 550
Enova tilskudd, del som overskyter prosjektkostnader 2025	4 535 472
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 540 022**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Kjøregodtgjørelse	-291
Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 641**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 708

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-42 976
SUM REVISJONSHONORAR	**-42 976**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-119 730
Hovedentreprenør I, DVS Entreprenør AS	-16 328
Tilskudd, Enova	136 058
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-469 759
Drift/vedlikehold VVS	-300 553
Drift/vedlikehold elektro	-124 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-439 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 546
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-55 275
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-592 285
Egenandel forsikring	-58 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 139 393**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 024
Vann- og avløpsgebyr	-1 360 756
Renovasjonsgebyr	-456 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 829 844**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-418 174
Fjernvarme	-2 673 655
SUM ENERGI / FYRING	**-3 091 829**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 300
Container	-36 158
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 690
Håndverktøy	-2 667
Annet driftsmateriale	-3 093
Lyspærer og sikringer	-27 237
Vaktmestertjenester	-451 935
Vakthold	-193 212
Renhold ved firmaer	-364 053
Snørydding	-347 732
Andre driftskostnader	-60 041
Trykksaker	-576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-27 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 708
Andre kontorkostnader	-15 484
Porto	-200
Bilgodtgjørelse	-1 261
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-173
Bankgebyr	-6 005
Øreavrunding	-295
Velferdskostnader	-66 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 659 525**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	83 048
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 421
Renter av sparekonto i OBOS-banken	194 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 196
Andre renteinntekter	2 674
SUM FINANSINNTEKTER	**284 716**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 173 555
Pantegjeldsrenter	-942 108
Renter på leverandørgjeld	-951
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 116 614**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 124 415
Utbedring tak 1985	1 000 000
Bygninger avskrevet tidligere år	-4 659 319
Bygninger avskrevet i 2025	-24 651
SUM BYGNINGER	**2 440 445**

NOTE 14
LEILIGHETER

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2024	67 588	
Avskrevet tidligere år	-3 755	
Avskrevet i år	-22 529	
		41 304
Grill		
Tilgang 2023	51 383	
Avskrevet tidligere	-17 128	
Avskrevet i år	-10 276	
		23 978
Kontormøbler		
Tilgang 2023	33 500	
Avskrevet tidligere	-20 472	
Avskrevet i år	-11 167	
		1 861
Søppelanlegg		
Tilgang 2010	698 811	
Avskrevet tidligere	-698 810	
		1
TV + feste		
Tilgang 2023	16 773	
Avskrevet tidligere	-10 716	
Avskrevet i år	-5 590	
		466
Tørketrommel		
Tilgang 2024	64 894	
Avskrevet tidligere	-13 520	
Avskrevet i år	-21 258	
		30 115
Uteanlegg		
Tilgang 2011	1 567 398	
Avskrevet tidligere	-1 567 397	
		1
Vaskemaskin nr. 1		
Tilgang 2023	79 085	
Avskrevet tidligere	-28 559	
Avskrevet i år	-26 361	
		24 165

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2024	74 289	
Avskrevet tidligere	-24 763	
Avskrevet i år	-24 763	
		24 763
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**146 654**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-146 597**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE 17
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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2013	-16 924 828	
Nye opptak i 2014 og 2015	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 487 016	
Nedbetalt i år	856 626	
		-56 581 186
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	194 583	
		-16 805 417
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-73 386 603**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	73 386 603
TOTALT	**73 386 603**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 440 445
TOTALT	**2 440 445**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for AS Tøyenparken Boligselskap som viser et overskudd på NOK 3 926 889. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

Sarpsborg, 26. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor

Energipriser og forbruk

Energikostnader utgjør en betydelig del av boligselskapets driftsutgifter, og utviklingen i energipriser og energiforbruk følges derfor nøye.

Utskiftningen av vinduer og balkongdører ble gjennomført i løpet av 2024. Året 2025 er derfor det første hele året hvor alle leilighetene har hatt nye vinduer gjennom en komplett fyringssesong. I forbindelse med prosjektet ble det beregnet en forventet energibesparelse på rundt 20 %.

Sammenlignet med 2023, som var siste hele året før tiltaket, er fjernvarmeforbruket i 2025 redusert fra 2 524 460 kWh til 2 137 460 kWh. Dette tilsvarer en nedgang på om lag 15 %.

Tallene må samtidig ses i lys av at energiforbruket varierer fra år til år som følge av værforhold. Temperaturdataene viser blant annet en kaldere periode mot slutten av fyringssesongen i 2025. I vintermånedene ligger derfor forbruket enkelte steder noe høyere enn i 2023. Samtidig er sommerforbruket i de to årene svært likt, noe som er forventet siden fjernvarme da i hovedsak går til oppvarming av tappevann og i mindre grad romoppvarming.

I siste halvår av 2025 ble også den statlige ordningen med såkalt *Norgespris* innført. Ordningen gjelder både strøm og fjernvarme, og påvirker dermed deler av boligselskapets energikostnader. Dette gjør at utviklingen i kostnader ikke nødvendigvis følger utviklingen i energiforbruket direkte.

Totalt energiforbruk og kostnader:

Årstall	Energiutgifter (totalt i kr)	Fjernvarmeforbruk (kWh)	Strømforbruk (kWh)
2020	1 879 248,-	2 194 010 kWt	311 829 kWt
2021	4 024 857,- (+114%)	2 475 830 kWt (+13%)	331 440 kWt (+6%)
2022	3 857 306,- (-4%)	2 138 410 kWt (-14%)	298 690 kWt (-10%)
2023	3 786 105,- (-2%)	2 524 460 kWt (+18%)	270 523 kWt (-9%)
2024	3 347 146,- (-12%)	2 336 200 kWt (-7%)	303 256 kWt (+12%)
2025	3 091 829,- (-8%)	2 137 460 kWt (-9%)	290 397 kWt (-4%)

Strømforbruket omfatter kun strøm til fellesarealer, ventilasjonsanlegg, vaskerier, uteområde og søppelskur. Strømforbruk i den enkelte leilighet inngår ikke i disse tallene.

Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap

Bygningsmessige og tekniske tiltak i leiligheter

Innledning

AS Tøyenparken Boligselskap består av leiligheter som inngår i en felles bygningsmasse med felles konstruksjoner og tekniske installasjoner. Vedlikehold og oppgradering av den enkelte leilighet er naturlig og ønskelig, men må skje på en måte som ivaretar bygningens konstruksjon, brannsikkerhet og tekniske systemer.

Endringer eller mangelfullt vedlikehold i én leilighet kan få konsekvenser for øvrige leiligheter og for bygningen som helhet. Formålet med disse vedlikeholdsreglene er å sikre forsvarlig forvaltning av bygningsmassen, likebehandling av aksjeeiere og vern av felles verdier.

Reglene fastsetter hvilke tiltak som er tillatt, hvilke tiltak som krever godkjenning, og hvilke tiltak som ikke kan gjennomføres. De skal bidra til forutsigbarhet ved oppussing og tekniske inngrep i leilighetene.

Dette dokumentet regulerer kun bygningsmessige og tekniske forhold knyttet til leilighetene. Forholdet mellom aksjeeierne, bruk av bolig og øvrige forhold reguleres av vedtektene og husordensreglene.

Kapittel 1: Introduksjon og ansvarsforhold

Formål og virkeområde

Disse vedlikeholdsreglene fastsetter bindende bestemmelser om bygningsmessig vedlikehold, tekniske installasjoner og fysiske endringer i leiligheter i AS Tøyenparken Boligselskap.

Reglene gjelder for alle aksjeeiere og for enhver som utfører arbeid i leiligheten på vegne av aksjeeier. Reglene skal følge leiligheten ved salg.

1.1 Vedlikeholdsreglene regulerer:

Vedlikeholdsreglene regulerer blant annet ansvarsfordelingen mellom aksjeeier og boligselskapet, hvilke tiltak som er søknadspliktige, hvilke tiltak som ikke er tillatt, plikter knyttet til teknisk vedlikehold av leiligheten samt konsekvenser ved brudd på regelverket.

Reglene kommer i tillegg til boligselskapets vedtekter og husordensregler, og skal forstås i sammenheng med disse. Dersom det oppstår motstrid mellom vedtektene og vedlikeholdsreglene, går vedtektene foran. Ved tolkningen av vedtektenes bestemmelser om ombyggingsarbeider, skal bestemmelsene nedenfor være retningsgivende.

1.2 Rettslig grunnlag

AS Tøyenparken Boligselskap er organisert som boligaksjeselskap. Aksjeeier har bruksrett til én bestemt leilighet og plikter å overholde selskapets vedtekter, vedlikeholdsregler og beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Vedlikeholdsplikten og bruken av boligen reguleres av vedtektene og av de bestemmelser i borettslagsloven kapittel 5 som gjelder tilsvarende. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder for søknadspliktige og meldepliktige tiltak etter offentlig regelverk.

1.3 Ansvar og partsforhold

Overfor boligselskapet er det alltid aksjeeier som er ansvarlig for at vedtekter, vedlikeholdsregler og husordensregler overholdes.

Dersom boligen overlates til andre, herunder leietaker, samboer, familiemedlem eller annen bruker, fritar dette ikke aksjeeier for ansvar. Brudd begått av beboer eller annen bruker anses som brudd begått av aksjeeier.

Boligselskapet forholder seg i alle saker om vedlikehold, endringer og eventuelle reaksjoner til aksjeeier.

1.4 Konsekvenser ved brudd

Brudd på vedlikeholdsreglene kan medføre pålegg om stans av arbeid, krav om retting eller tilbakeføring, samt økonomisk ansvar for tap og skader som følge av bruddet.

Aksjeeier kan holdes ansvarlig for kostnader til utredning, teknisk vurdering, kontroll og nødvendige tiltak dersom forholdet gjelder tiltak initiert av aksjeeier.

Alvorlige eller gjentatte brudd kan få betydning for eierforholdet i samsvar med vedtektene og gjeldende lovgivning.

1.5 Forholdet til løpende informasjon

Dette dokumentet inneholder bindende regler. Praktisk informasjon, veiledning og løpende oppdateringer publiseres på boligselskapets hjemmesider.

1.6 Tidligere praksis og vurdering av eldre tiltak

Disse vedlikeholdsreglene gjelder fra det tidspunkt de er vedtatt og kodifiserer tidligere tekniske retningslinjer og presiseringer/praksis fra styret.

Dersom et tiltak på utførelsestidspunktet var i strid med vedtekter, styrevedtak eller gjeldende regelverk, kan boligselskapet kreve retting eller tilbakeføring.

Aksjeeier har dokumentasjonsplikt for når og hvordan tiltak er utført, herunder at nødvendige godkjenninger forelå. Manglende dokumentasjon kan bli lagt til grunn ved vurderingen.

Endringer i praksis eller senere regelendringer gir ikke i seg selv rett til å gjennomføre eller opprettholde tilsvarende tiltak.

1.7 Synlighet og passivitet

At et tiltak er synlig i boligannonse, takstrapport, ved befaring eller på annen måte er kjent for boligselskapet, innebærer ikke at tiltaket er godkjent.

Manglende reaksjon fra styret, herunder ved eierskifte, befaring eller tidligere saksbehandling, kan ikke anses som godkjenning av søknadspliktige tiltak.

Godkjenning må kunne dokumenteres skriftlig. Det er aksjeeiers ansvar å dokumentere at tiltak er godkjent i samsvar med vedlikeholdsreglene.

1.8 Kostnader til utredning, kontroll og teknisk vurdering

Aksjeeier har ansvar for å innhente og bekoste nødvendig dokumentasjon og fagkyndige vurderinger i forbindelse med søknadspliktige tiltak. Dette gjelder også tiltak som etter reglene ikke er tillatt.

Dersom styret finner det nødvendig å innhente ekstern faglig bistand for å vurdere et tiltak som gjelder forhold aksjeeierens bolig, kan kostnadene belastes aksjeeier. Dette omfatter blant annet statiske beregninger, tekniske konsekvensanalyser, uavhengige faglige vurderinger, juridisk bistand og kontroll eller inspeksjon.

Det samme gjelder dersom ekstern bistand er nødvendig som følge av tiltak gjennomført uten nødvendig godkjenning, mangelfull dokumentasjon eller mistanke om brudd på reglene.

Ved tiltak som berører felles konstruksjoner, brannskiller eller teknisk infrastruktur kan styret stille vilkår om uavhengig kontroll for aksjeeiers regning.

Kostnadsansvaret gjelder uavhengig av om søknaden senere innvilges eller avslås, dersom behovet for ekstern vurdering skyldes tiltakets art, kompleksitet eller mangelfull dokumentasjon.

1.9 Valg av leverandør ved arbeid på fellesanlegg

Arbeid som berører felles rørstammer, varmeanlegg, ventilasjon, bærende konstruksjoner, brannskiller eller annen teknisk infrastruktur som inngår i boligselskapets fellesanlegg, kan kun utføres etter godkjenning fra styret.

Styret kan stille vilkår om at arbeidet skal utføres av kvalifisert foretak anvist eller godkjent av styret.

Der boligselskapet har inngått service- eller rammeavtale for tekniske installasjoner, kan styret kreve at arbeid utføres av leverandør som ivaretar samordning med eksisterende anlegg og avtaler.

1.10 Felles tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner som ventilasjon, rørføringer, varmeanlegg og brannskiller er prosjektert og dimensjonert som felles systemer for hele bygningen eller den enkelte oppgang.

Aksjeeier kan ikke foreta endringer, tildekking eller inngrep som svekker systemenes funksjon eller endrer deres forutsetninger.

Tiltak som medfører redusert lufttilførsel, endrede trykkforhold, redusert avtrekk, endret sirkulasjon eller annen påvirkning av felles system, kan kreves rettet eller tilbakeført dersom det påvirker funksjon eller medfører ulempe for andre leiligheter.

1.11 Søknadsplikt og saksbehandling

Tiltak som kan påvirke bærende konstruksjoner, brannskiller, felles tekniske installasjoner, ventilasjon, rørføringer, varmeanlegg, elektrisk kapasitet eller bygningens ytre uttrykk, er søknadspliktige overfor styret.

Søknad skal sendes skriftlig før arbeid bestilles eller igangsettes.

Søknaden skal inneholde tilstrekkelig dokumentasjon til at styret kan foreta en forsvarlig vurdering. Dette kan blant annet omfatte:

- beskrivelse av tiltaket
- tegninger eller skisser
- redegjørelse for tekniske løsninger
- erklæring fra kvalifisert foretak
- dokumentert vurdering fra rådgivende ingeniør der det kreves

Styret kan kreve ytterligere dokumentasjon dersom det anses nødvendig.

Offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven erstatter ikke kravet om godkjenning fra styret.

Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger. Muntlig uttalelse, dialog eller uformell tilbakemelding fra styremedlem anses ikke som godkjenning.

Godkjenning kan gis med vilkår. Slike vilkår er bindende for aksjeeier.

1.12 Søknadsbehandling og planlegging

Styret behandler søknader på ordinære styremøter. Aksjeeier må påregne nødvendig saksbehandlingstid og planlegge tiltak i god tid.

Bestilling av håndverker, inngåelse av avtale eller planlagt innflytting gir ikke krav på fremskyndet behandling.

1.13 Forutsetninger for godkjenning

Godkjenning gjelder kun det tiltaket som er beskrevet i søknaden og den dokumentasjon som er fremlagt.

Dersom tiltakets omfang endres eller det underveis avdekkes forhold som ikke var opplyst, skal arbeidet stanses og ny vurdering innhentes.

Godkjenning gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger kan trekkes tilbake.

1.14 Arbeid uten godkjenning

Tiltak som er søknadspliktige kan ikke gjennomføres uten skriftlig godkjenning.

At søknad trekkes, avslås eller ikke ferdigbehandles, gir ikke rett til å gjennomføre tiltaket.

Arbeid som igangsettes uten nødvendig godkjenning anses som brudd og kan medføre pålegg om stans, retting eller tilbakeføring samt økonomisk ansvar.

1.15 Manglende svar og dokumentasjonsplikt ved eierskifte

Manglende svar fra styret anses ikke som godkjenning. Arbeid kan ikke anses godkjent uten skriftlig tillatelse.

Aksjeeier har ansvar for å dokumentere at søknadspliktige tiltak er godkjent og utført i samsvar med tillatelsen. Dokumentasjon skal foreligge ved salg.

Ansvar for ulovlige eller ikke godkjente tiltak knyttet til leiligheten følger leiligheten og kan kreves rettet eller tilbakeført uavhengig av eierskifte, i samsvar med gjeldende rett.

Kapittel 2 – Bærende konstruksjoner

2.1 Generelle konstruksjonsmessige forutsetninger

Bygningen inneholder bæresystemer, herunder betongdragere, søyler og andre konstruksjonsdeler integrert i vegger og etasjeskiller. Slike elementer er ikke nødvendigvis synlige, og vegger som fremstår som lettvegger kan inneholde bærende komponenter.

Inngrep i vegger, etasjeskille eller øvrige konstruksjoner kan påvirke bygningens bæreevne og stabilitet. Tiltak som berører vegger eller etasjeskiller anses som konstruksjonsmessige inngrep og er søknadspliktige etter kapittel 1.

Styret kan kreve dokumentert vurdering fra rådgivende ingeniør bygg (RIB) før godkjenning gis. Vurderingen skal bekostes av aksjeeier.

2.2 Skade på armering og bærende konstruksjoner

Betongkonstruksjoner inneholder armering som er avgjørende for bæreevne og sikkerhet.

Boring, kapping, fresing eller annen bearbeiding som kan skade armering eller redusere bæreevne, er ikke tillatt.

Dersom det oppstår tvil om et tiltak kan påvirke armering eller konstruksjon, skal arbeid ikke igangsettes før forholdet er avklart og eventuelt godkjent av styret.

2.3 Forbud mot økt permanent last på etasjeskille

Bygningens etasjeskiller er dimensjonert etter tidligere standard og har begrenset bærekapasitet.

Tiltak som medfører vesentlig økning av permanent last er ikke tillatt.

Flytende gulvavretning, påstøp, oppbygging med tung masse eller tilsvarende konstruksjoner som øker dekkets permanente belastning, er forbudt. Det gis ikke dispensasjon fra dette forbudet.

2.4 Gjennomføringer og brannskiller

Etasjeskiller, vegger og tekniske sjakter utgjør brann- og lydskiller mellom leiligheter og fellesarealer.

Hulltaking, etablering av nye gjennomføringer eller endring av eksisterende gjennomføringer i etasjeskiller, vegger eller sjakter er søknadspliktig.

Gjennomføringer skal utføres slik at brann- og lydskiller opprettholdes i samsvar med gjeldende krav. Mangelfull branntetting eller uautoriserte gjennomføringer kan kreves rettet.

Kapittel 3 – Avtrekkssystem

3.1 Generelle forutsetninger

Bygningens ventilasjon er prosjektert og dimensjonert som et felles system for den enkelte oppgang og bygningen som helhet. Systemet forutsetter tilluftsspalter/friskluftsventiler og avtrekk gjennom mekanisk avtrekksvifte på tak.

Endringer i én bolig kan påvirke trykkforhold og funksjon i øvrige boliger.

Inngrep i avtrekkssystemet eller tiltak som påvirker lufttilførsel eller avtrekk er søknadspliktige.

3.2 Friskluftsventiler

Friskluftsventiler er en integrert del av bygningens ventilasjonssystem og skal sikre nødvendig lufttilførsel.

Friskluftsventiler skal holdes åpne, tilgjengelige og funksjonelle. De skal ikke fjernes, bygges inn, tildekkes eller på annen måte settes ut av funksjon.

Innredning, kjøkkeninstallasjoner, skap eller andre bygningsmessige tiltak som hindrer lufttilførsel eller tilgang til ventilene er ikke tillatt.

Dersom ventilasjonsløsningen i en bolig ikke fungerer etter forutsetningene, kan aksjeeier pålegges å rette forholdet.

Aksjeeier er ansvarlig for å sørge for at ventilene er tilgjengelige og i forskriftsmessig stand, også der tiltak tidligere er gjennomført av boligselskapet. Manglende oppfølging, fravær eller manglende deltakelse ved befaring fritar ikke for ansvar.

3.3 Avtrekk og ventilasjonskanaler

Avtrekk fra våtrom og rom med matlaging inngår i bygningens felles ventilasjonssystem.

Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte, kjøkkenhette med motor eller annet avtrekksutstyr til felles ventilasjonskanal.

Det er heller ikke tillatt å koble ventilator eller annet teknisk utstyr til friskluftsventil eller luftinntak.

Ombygging, omkobling eller etablering av nye tilkoblinger til ventilasjonskanaler eller luftinntak er ikke tillatt.

Kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) kan benyttes dersom den ikke er tilkoblet felles ventilasjonssystem eller luftinntak.

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført.

Kapittel 4 – Rørføringer og varmeanlegg

4.1 Felles rørstammer og tekniske føringer

Rørstammer for vann og avløp samt hovedføringer i sjakter og etasjeskiller inngår i boligselskapets fellesanlegg.

Installasjoner som er tilknyttet felles rørstammer eller felles varmeanlegg anses som del av fellesanlegget, selv om de fysisk er plassert inne i den enkelte leilighet.

Inngrep i rørstammer, hovedføringer og tekniske sjakter er søknadspliktige og kan kun utføres etter skriftlig godkjenning fra styret.

Arbeid som berører felles rørføringer skal utføres av kvalifisert foretak.

For tiltak i våtrom gjelder i tillegg bestemmelsene i kapittel 5.

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført for aksjeeiers regning.

4.2 Vannbåren gulvvarme og håndklevarmer

Badene er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Håndklevarmer på bad inngår i samme varmekrets.

Vannbåren gulvvarme, fordelingsrør, reguleringskomponenter og håndklevarmer er en del av bygningens felles varmeanlegg.

Disse installasjonene kan ikke kobles fra, flyttes, bygges inn, endres eller reguleres på en måte som påvirker systemets funksjon uten skriftlig godkjenning fra styret.

Tiltak som kan påvirke sirkulasjon, trykkforhold eller varmefordeling i anlegget er ikke tillatt uten godkjenning.

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet.

4.3 Sanitærutstyr i boligen

Utskifting av sanitærutstyr som servant, blandebatteri, dusjarmatur, toalett og lignende kan utføres uten søknad, forutsatt at eksisterende rørføringer og tilkoblingspunkter ikke endres.

Flytting av vann- eller avløpspunkt, etablering av nye tilkoblinger eller endring av rørføringer er søknadspliktig.

Alt arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende tekniske krav.

For tiltak i våtrom som berører sluk, membran eller gulvkonstruksjon gjelder kapittel 5.

4.4 Radiatoranlegg

Radiatorer i leiligheten inngår i bygningens felles varmeanlegg. Anlegget er dimensjonert som et sammenhengende system hvor sirkulasjon og trykkforhold påvirkes av den enkelte boligens installasjoner.

Radiatorer, ventiler og tilhørende rørføringer kan ikke fjernes, flyttes, bygges inn eller endres uten skriftlig godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å stenge av eller permanent regulere varmekretsen på en måte som hindrer nødvendig sirkulasjon i anlegget.

Av hensyn til anleggets funksjon og sikkerhet kan styret kreve at arbeid på radiatoranlegget utføres av rørlegger anvist eller godkjent av boligselskapet.

Uautoriserte inngrep eller arbeid utført uten godkjenning kan kreves rettet for aksjeeiers regning.

Kapittel 5 – Våtrom

5.1 Generelle forutsetninger

Bad og øvrige våtrom ble rehabilitert samlet i 2012/2013 som del av et felles prosjekt.

Våtrommene er bygget opp med felles tekniske løsninger for sluk, membran og tilkobling til felles rørstammer.

Tiltak i våtrom kan påvirke både felles konstruksjon og rørføringer og er derfor underlagt særskilte krav.

5.2 Søknadsplikt ved endringer

Følgende tiltak i våtrom er søknadspliktige:

- Endring eller flytting av sluk
- Inngrep i gulvkonstruksjon eller membran
- Endring av fallforhold
- Flytting av vegg som inngår i våtrommets avgrensning
- Inngrep i felles rørføringer eller tilkobling til stamme
- Etablering av nytt våtrom der dette ikke opprinnelig er prosjektert

Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger.

5.3 Sluk og membran

Utskifting eller endring av sluk, membran eller tilhørende konstruksjon er søknadspliktig.

Arbeidet skal utføres fagmessig av kvalifisert foretak og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav, herunder teknisk forskrift, våtromsnormen og SINTEFs byggforskserie.

5.4 Dokumentasjon og ansvar

Ved rehabilitering eller vesentlig oppgradering av våtrom skal aksjeeier fremlegge dokumentasjon fra ansvarlig foretak.

Dokumentasjon skal oppbevares av aksjeeier og følge boligen ved salg.

Skade som følge av arbeid i våtrom kan kreves utbedret for aksjeeiers regning dersom arbeidet ikke er godkjent eller dokumentert.

5.5 Forholdet til felles rehabilitering

Tiltak som avviker fra de løsninger som ble etablert ved felles rehabilitering i 2012/2013 kan kreves særskilt dokumentert og godkjent.

Dersom inngrep i våtrom medfører risiko for skade på felles konstruksjon eller øvrige leiligheter, kan styret stille vilkår om uavhengig kontroll.

Kapittel 6 – Elektrisk anlegg

6.1 Ansvarsgrense

Det elektriske anlegget i den enkelte bolig omfatter installasjoner fra og med boligens hovedsikring.

Dette gjelder selv om sikringsskapet er plassert i fellesareal og er bygningsmessig integrert i veggkonstruksjonen.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar for hele det elektriske anlegget fra og med hovedsikringen, herunder sikringsskapets innhold, kurser, kabling og fastmontert elektrisk utstyr i boligen.

Installasjoner frem til hovedsikringen inngår i boligselskapets fellesanlegg.

Dersom det ved el-tilsyn eller annen kontroll avdekkes feil eller mangler i boligens elektriske anlegg, er det aksjeeier som er ansvarlig for å utbedre forholdet og dekke kostnadene.

6.2 Endringer og kapasitet

Sikringsskapene og det elektriske anlegget er dimensjonert etter bygningens forutsetninger.

Det er ikke tillatt å øke effektuttaket ut over det anlegget er dimensjonert foruten skriftlig godkjenning fra styret.

Tiltak som kan påvirke bygningens hovedanlegg, felles føringsveier eller samlede kapasitet, herunder etablering av effektkrevende installasjoner, er søknadspliktige.

6.3 Utførelse av arbeid

Arbeid på det elektriske anlegget skal utføres i samsvar med gjeldende regelverk og av autorisert elektroinstallatør der dette kreves.

Hulltaking eller gjennomføringer i brann- og lydskiller i forbindelse med elektrisk arbeid er søknadspliktige.

Sikringsskap plassert i fellesareal skal holdes lukket og forsvarlig låst. Aksjeeier har ansvar for at lås og lukking fungerer.

6.4 Dokumentasjon

Aksjeeier skal oppbevare dokumentasjon for arbeid utført på det elektriske anlegget, herunder samsvarserklæring og annen påkrevd dokumentasjon.

Dokumentasjon skal kunne fremlegges på forespørsel fra styret og skal følge boligen ved salg.

Manglende dokumentasjon kan få betydning ved senere søknader og ved vurdering av ansvar.

Boligselskapet oppbevarer ikke dokumentasjon for den enkelte bolig, med mindre arbeidet er bestilt og utført av boligselskapet som del av felles tiltak.

Kapittel 7 – Elektroniske kommunikasjonsanlegg

7.1 Ringeklokke- og porttelefonanlegg

Ringeklokke- og porttelefonanlegget er et felles teknisk anlegg.

Sentral, hovedkabling og utstyr utenfor den enkelte bolig inngår i boligselskapets ansvar.

Brukerenheten (apparatet) inne i boligen inngår i aksjeeiers vedlikeholdsansvar.

Utskifting av brukerenhet skal skje med utstyr som er kompatibelt med bygningens eksisterende system.

Det er ikke tillatt å foreta endringer, omkoblinger eller installasjoner som påvirker felles anlegg eller øvrige leiligheters funksjon uten skriftlig godkjenning fra styret.

7.2 Fiber- og internettinstallasjon

Boligselskapet har etablert felles fiberinfrastruktur frem til termineringspunkt i den enkelte bolig.

Fiberkabel frem til og med fast montert termineringspunkt inngår i boligselskapets felles installasjon.

Aksjeeier har ansvar for utstyr tilkoblet termineringspunktet, herunder ruter og annet brukerutstyr.

Termineringspunkt og tilhørende installasjon skal ikke flyttes, demonteres eller endres uten skriftlig godkjenning fra styret.

Utstyr levert som del av boligselskapets felles løsning skal følge boligen ved salg.

Skade på fiberinstallasjon som skyldes uforsvarlig bruk eller inngrep i boligen kan belastes ansvarlig aksjeeier.

Kapittel 8 – Kjøkken

8.1 Plassering

Kjøkkenets plassering skal være i tråd med boligens opprinnelige planløsning.

Flytting av kjøkken til annet rom er ikke tillatt.

Forbudet er vedtatt av generalforsamlingen og det gis ikke dispensasjon.

Bakgrunnen for forbudet er hensynet til bygningens konstruksjon, rørføringer, ventilasjon og brann- og lydskiller.

Tiltak som er godkjent før forbudet trådte i kraft vurderes etter reglene som gjaldt på gjennomføringstidspunktet, jf. kapittel 1.

8.2 Endringer innenfor eksisterende kjøkkenplassering

Utskifting av kjøkkeninnredning, benkeplate, skap, vask, blandebatteri og hvitevarer kan gjennomføres uten søknad, forutsatt at eksisterende tilkoblingspunkter og føringer ikke endres.

Flytting av vann- eller avløpspunkt, etablering av nye tilkoblinger eller endring av rørføringer er søknadspliktig.

Tiltak som berører konstruksjon, ventilasjon, felles rørføringer, brann- eller lydskiller eller elektrisk kapasitet er søknadspliktige etter relevante kapitler i disse vedlikeholdsreglene.

8.3 Avtrekkssystem

Ventilasjonsløsning på kjøkken skal ikke endres slik at det påvirker bygningens felles avtrekkssystem.

Tilkobling av mekanisk avtrekk, kjøkkenhette med motor eller annet avtrekksutstyr til felles avtrekksskanal eller friskluftsventil er ikke tillatt, jf. kapittel 3.

Kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) kan benyttes dersom den ikke er tilkoblet felles avtrekkssystem eller luftinntak.

8.4 Avløp og gulvoppbygging

Tiltak som innebærer endring av avløpsløsning, etablering av nye avløpsføringer eller tiltak som krever heving av gulv for å oppnå nødvendig fall, er søknadspliktige.

Slike tiltak kan ikke gjennomføres dersom de medfører inngrep i dekker, økt permanent last eller påvirkning av felles anlegg i strid med kapittel 2 og 4.

8.5 Brudd

Flytting av kjøkken eller andre søknadspliktige tiltak som gjennomføres uten godkjenning anses som brudd på vedlikeholdsreglene og kan kreves rettet eller tilbakeført i samsvar med kapittel 1.

Kapittel 9 – Fasade, vinduer, dører, balkonger og markiser

9.1 Fasade og yttervegger

Fasade, yttervegger og utvendige konstruksjoner er fellesareal.

Det er ikke tillatt å foreta hulltaking, gjennomføringer eller annen bearbeiding av yttervegg uten skriftlig godkjenning fra styret.

Dette gjelder blant annet montering av ventilasjonskanaler, kabler, rør, varmepumpe, antenne, parabol eller annet fastmontert utstyr.

Trekking av kabler eller føringer over fasade, tak eller gjennom fellesareal er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning.

Tiltak som kan påvirke bygningens tetthet, isolasjon, brannskille, bæreevne eller arkitektoniske uttrykk er søknadspliktige.

Fasade i tegl skal ikke males, pusses, behandles eller på annen måte overflateendres, heller ikke på aksjeeiernes egne balkonger.

Skade eller uautoriserte inngrep i fasade kan kreves utbedret for aksjeeiers regning.

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet eller tilbakeført.

9.2 Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører inngår i bygningens fasade.

Utvendig side av vinduer og balkongdører, herunder farge og overflatebehandling, skal ikke endres uten styrets godkjenning.

Det er ikke tillatt å bore, skru eller på annen måte feste innretninger i vindusramme, karm eller beslag dersom dette kan skade konstruksjon, tetthet, isolasjon eller funksjon.

Montering av utstyr på eller gjennom vindu eller balkongdør er søknadspliktig dersom det påvirker fasade, tetthet eller konstruksjon.

Innvendig overflate kan vedlikeholdes av aksjeeier, forutsatt at arbeidet utføres fagmessig og ikke medfører skade.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar i samsvar med vedtektene. Utskifting besluttes og gjennomføres av boligselskapet etter vedtektene.

9.3 Inngangsdør til leilighet

Inngangsdør til leilighet inngår i bygningens helhetlige uttrykk. Utskifting eller endring av dørblad, overflate eller utforming er søknadspliktig.

Boligselskapet kan forestå utskifting av inngangsdør ved behov som del av forvaltningen av bygningsmassen.

Aksjeeier har vedlikeholdsansvar for løpende vedlikehold av døren, herunder pakninger, tetningslister, håndtak, låssylinder og annen slitasjedel, med mindre annet følger av vedtektene eller særskilt vedtak.

Endringer som påvirker felles nøkkelsystem, låssystem eller adgangsanlegg er ikke tillatt uten godkjenning.

9.4 Balkonger

Balkonger inngår i bygningens konstruksjon og fasade.

Bygningsmessige endringer av balkong er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å foreta hulltaking i yttervegg, levegg eller bærende konstruksjon i tilknytning til balkong uten godkjenning.

Det er ikke tillatt å oppføre faste konstruksjoner, vegger, tak, innglassing, skap eller andre permanente innretninger uten godkjenning.

Tiltak som medfører økt permanent last på balkong er ikke tillatt.

Avløp og drenering på balkong skal ikke tildekkes eller bygges igjen.

Innvendig vedlikehold av balkonggulv og rekkverk på innsiden er aksjeeiers ansvar, i samsvar med vedtektene og fastsatt fargekode.

9.5 Markiser

Montering av markise er søknadspliktig.

Markise skal være av type, størrelse, utførelse og plassering i samsvar med til enhver tid gjeldende spesifikasjoner fastsatt av styret.

Innfesting skal utføres fagmessig og uten skade på konstruksjon eller fasade.

Markisen skal plasseres slik at den er symmetrisk over balkongdør og vindu eller dekker balkongens bredde, og skal ikke være bredere enn balkongen.

Aksjeeier har ansvar og risiko for installasjon, vedlikehold og utskiftning.

Markiser montert i strid med regelverket kan kreves tilpasset eller fjernet.

Nærmere tekniske og estetiske krav fremgår av styrets vedtak publisert på boligselskapets hjemmesider.

Oppdragsgiver: Tøyenparken Boligselskap v/styreleder Øyvind Bø
Prosjektnummer: 20260060
Eiendom: Ringgata 2-4 og Monrads gate 1-3, 0577 Oslo
Eiendomstype: Boliggård
Befaringsdato: Desktopvurdering
Utførende konsulent: Jørgen Aker
Prosjektansvarlig: -
Ansvarlig partner/KS: Jørgen Aker
Dato: 18.03.2026
Vedrørende: Vedlikeholdsregler

Vurdering vedlikeholdsregler

I forbindelse med oppdatering og etablering av vedlikeholdsreglene for AS Tøyenparken Boligselskap har BER utført en overordnet faglig gjennomgang av dokumentet. Oppdraget har vært avgrenset til en gjennomlesning på et generelt nivå, med tilhørende innspill og kommentarer, herunder justering av begrepsbruk og formuleringer knyttet til tekniske forhold.

Det presiseres at gjennomgangen ikke omfatter detaljert kontroll, verifikasjon eller fullstendig kvalitetssikring av innholdet, og at vurderingene er basert på foreliggende dokumentasjon.

Husordensregler

Gjeldende fra 22. april. 2026

Tidligere vedtatt på generalforsamling 9. januar 1939, endret 24. april 2001 og 19. april 2006

AS Tøyenparken boligselskap

Oslo

Tøyenparken Boligselskap

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse **2**

1. Formål og omfang 2
2. Ro og orden 3
3. Klager og eventuelle sanksjoner 3
4. Brann og sikkerhet 3
5. Hundehold 4
6. Vaskeriene 4
7. Avfallshåndtering 4
8. Balkong og fasade 5
9. Fellesarealer 5
10. Parkering 5
11. Skadedyr 6

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø i Tøyenparken boligselskap hvor vi tar hensyn til naboene våre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg på boligselskapets eiendom. Aksjeeiere er ansvarlig for å følge reglene og for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Boligselskapet har egne regler om oppussing og vedlikehold av leiligheter som regnes som en del av ordensreglene.

Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på boligselskapets enhver tid gjeldende regler som de står på boligselskapets nettsider.

2. Ro og orden

2.1 Beboere i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene.

2.2 Nattero gjelder fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på søndager og helligdager.

2.3 Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i samme tidsrom som nevnt i punkt 2.2. For fellesvaskeriene gjelder egne regler.

2.4 Ved selskap/større sammenkomster bør naboer varsles på forhånd.

2.5 Støyende arbeid (banking, boring, hamring, pussing, osv.) skal utføres på hverdager mellom kl. 08.00–20.00, lørdager mellom kl. 10.00–17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

2.6 Ved større/langvarig oppussingsarbeider skal naboer varsles om arbeidets omfang og varighet.

2.7 Lek og barneaktiviteter skal ikke foregå i trappeoppganger, kjellere eller på loft.

2.8 Musikkøving i leilighetene skal utøves hensynsfullt.

2.9 Nabovarsler, uavhengig av formål, tilsidesetter ikke det alminnelige hensynet til naboene.

3. Klager og eventuelle sanksjoner

3.1 Ved husbråk kan beboere levere naboklage til styret for behandling. Klagen skal inneholde tidspunkt, dato, hvilken leilighet det gjelder, hva det klages på og hvem som klager.

3.2 Hvis det oppstår husbråk, kan man kontakte vekter eller politi når det skjer. Styret skal ikke være et mellomledd i slike tilfeller.

3.3 Dersom husordensreglene brytes på en måte som gjør utrykning nødvendig, skal vedkommende selv dekke alle kostnader forbundet med utrykningen.

4. Brann og sikkerhet

4.1 Alle er pliktige til å gjøre seg kjent med boligselskapets branninstruks.

4.2 Rømningsveier skal være frie. Barnevogner, sykler, sko, ski og kjelker, rullestoler, rullatorer, møbler og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger, loft eller kjellerganger.

4.3 Alle skal være aktsomme i omgang med ild, varmekilder, elektriske artikler, ladere og lignende, slik at det ikke oppstår fare for brann.

4.4 På grunn av brann og eksplosjonsfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig gass (små propanbeholdere, gassflasker etc.) eller brannfarlig væske (bensin, diesel etc.) i kjellerbod.

4.5 Oppbevaring og lading av batteri til sparkesykkel og elsykkel skal foregå under oppsyn i egen leilighet.

4.6 Hver boligenhet skal ha røykvarsler, slukkeapparat og frie rømningsveier. Aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er til stede, fungerer og kan håndteres. Utstyret skal følge leiligheten ved salg.

4.7 Varme griller skal ikke hensettes ubevoktet. Grillkull og tennvæske skal ikke stå igjen ute uten tilsyn.

4.8 Det er ikke tillatt å ha eller bruke grill på balkongene, uavhengig av type grill.

4.9 Dører i fellesarealene utgjør brannceller og skal derfor være lukket.

4.10 Alle har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende i boligselskapet.

4.11 Ser du brudd på brann- eller sikkerhetsregler, meld i fra til styret.

4.12 Hvis nøkkel til leilighet er lånt ut til andre personer enn leietaker eller aksjeeier selv, er aksjeeier ansvarlig for sikkerheten og eventuelle følger ved misbruk av tilgangen.

5. Hundehold

5.1 Det er som hovedregel ikke lov å ha hund. Unntak gjelder førerhund eller tjenestehund, og må godkjennes av styret i forkant.

5.2 Det er ikke tillatt å lufte hund på boligselskapets område, inkludert lufting i hagen.

6. Vaskeriene

6.1 Vaskeriene kan benyttes mellom mandag til fredag 08-22 og lørdag fra 10-18. Vaskeriene er stengt på søndager og helligdager.

6.2 Man skal gjøre seg ferdig med vask og/eller tørking innenfor reservert tid.

6.3 Klær som blir liggende i vaskeriene i mer enn en uke blir fjernet.

6.4 Vasketid skal ikke reserveres mer enn 14 dager frem i tid.

6.5 Brukere av vaskeriene er ansvarlige for å holde vaskeriet ryddig.

7. Avfallshåndtering

7.1 Alt husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til gjeldende kommunale regler og kastes i søppelbod i bakgården.

7.2 Søppelposer må være forsvarlig lukket for å hindre lekkasje og lukt.

7.3 Søppeldunkene skal alltid være lukket, og det skal ikke settes avfall ved siden av dunker eller andre steder i søppelrommene.

7.4 Det skal kun kastes husholdningsavfall i boligselskapets søppelboder. Alt annet avfall må leveres til kommunens stasjoner.

7.5 Farlig avfall (f.eks. maling, kjemikalier, isopor) eller større gjenstander (møbler, elektronikk osv.) må leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner eller lignende godkjent mottak.

7.6 Søppelsjaktene i oppgangene er permanent stengt og skal ikke brukes eller åpnes.

7.7 Det er ikke tillatt å sette søppel eller andre gjenstander utenfor egen inngangsdør, i fellesarealene/oppgangene eller utenfor hoveddør.

7.8 Dersom aksjeeier eller leietakere bryter avfallshåndteringsreglene er aksjeeier ansvarlig for å dekke alle kostnader dette medfører.

8. Balkong og fasade

8.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper fra vinduer eller balkonger.

8.2 Vasking av balkong skal utføres slik at det ikke medfører vannsøl til balkongen under.

8.3 Klesvask skal ikke henges opp ut over rekkverket eller så det drypper på naboer under.

8.4 Blomsterkasser skal være hvite og ensartede.

8.5 Innsiden av balkongrekkverket og balkonggulv skal vedlikeholdes av aksjeeier selv. Fargevalg er regulert av boligselskapet, og kan finnes på boligselskapets nettsider.

8.6 Fasaden, inkludert balkongdør og vinduer, skal ikke males av aksjeeier.

8.7 Markiser skal være ensartede i form og farge, og krever godkjenning fra styret. Godkjent form og farge finnes på boligselskapets nettsider. Beboer har selv ansvar og risiko for installasjon og fremtidig vedlikehold/utskiftning.

9. Fellesarealer

9.1 Fellesarealene omfatter også uteområdene. Selskapets fellesarealer skal holdes ryddig.

9.2 Gjenstander skal ikke plasseres utenfor eget inngangsparti.

9.3 Sykler skal plasseres i boligselskapets sykkelrom, utvendige stativ eller egen bod.

9.4 Det er ikke tillatt å legge ut mat på selskapets eiendom, da dette tiltrekker seg skadedyr.

9.5 Ta hensyn ved bruk av hage, benker og annet utstyr i fellesarealene. Alle skal rydde opp etter seg.

9.6 Selskapet har felles grill i hagen som beboere kan benytte. Det er ikke lov å grille på plenen. Det er viktig å rydde opp etter seg og å ta hensyn når det gjelder røyk og lukt.

9.7 Alle skal vise hensyn ved bruk av hagen og dele på plassen. Selskapets regler for ro og orden, herunder nattero, gjelder også for uteområdene.

9.8 Ved bruk av benker og bord gjelder førstemann til mølla-prinsippet. Det er ikke lov å reservere plass.

9.9 Kommersielle arrangementer (loppemarkeder o.l.) på uteområdene skal ha forhåndsgodkjenning av styret.

9.10 Det er ikke lov å henge opp noe på inngangsdører. Oppslagstavler skal begrenses til nabovarsel og lignende informasjon til beboere. Reklame og kommersielt materiell er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

10. Parkering

10.1 Det er ikke lov å parkere på boligselskapets eiendom. Unntak er boligselskapets leverandører med styrets tillatelse.

10.2 Gangveiene foran blokkene skal kun benyttes til korte stopp for av- og pålastning. Parkerte biler blokkerer for brøytebiler, brannbiler og andre utrykningskjøretøy.

10.3 Ulovlig parkerte kjøretøy fjernes for eiers regning.

11. Skadedyr

11.1 Ved oppdagelse av skadedyr (kakerlakker, veggedyr, skjeggkre, mus mm.) skal styret og vaktmester varsles umiddelbart.

11.2 Mat eller tekstiler som oppbevares i bodene skal oppbevares på en forsvarlig måte som ikke tiltrekker skadedyr.

Innstilling fra valgkomiteen i Tøyenparken Boligselskap

Dato: 19.03.2026

Valgkomiteen har hatt som oppgave å vurdere og innstille kandidater til styret i forkant av generalforsamlingen 22. april 2026. Vi har gjennomført møter med nåværende styremedlemmer, samtaler med potensielle kandidater, og etterspurt innspill fra beboerne.

Alle kandidatene er informert om valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styremedlemmer i Tøyenparken Boligselskap:

Styremedlem (2 år)

Anja Birkelund Torheim

- **Verv:** Styremedlem
- **Erfaring:** Nåværende varamedlem i styret

Vi har dessverre ikke funnet en kandidat til det andre ordinære styrevervet som er på valg i år. Vi har forhørt oss med de vi har innstilt som varamedlemmer, men de ønsker ikke ordinære styreverv. Det er nevnt ulike årsaker blant kandidatene, men primært at de ikke ønsker å forplikte seg til en to-årsperiode og hektisk hverdagsliv.

Varamedlemmer (1 år)

Ingvild Tveit Ulstein

- **Verv:** Varamedlem
- **Erfaring:** Nåværende varamedlem i styret

Odd Magnus Trondrud

- **Verv:** Varamedlem
- **Erfaring:** Utvikler/programmerer, foreningsaktivitet

Karoline K. Rønning

- **Verv:** Varamedlem
- **Erfaring:** Stabssjef i Flyktninghjelpen; lederstøtte, internkommunikasjon, krisekoordinering og strategiske prosjekter. Ansvar for tilrettelegging og oppfølging av Flyktninghjelpens styre

Valgkomité (1 år)

Vi har dessverre ikke funnet kandidater til valgkomiteen.

Konklusjon

Valgkomiteen mener at de foreslåtte kandidatene har den nødvendige kompetansen og erfaringen som kreves for å ivareta oppgavene i boligselskapet. Vi anbefaler at beboerne stemmer for disse kandidatene under det kommende årsmøtet.

Med vennlig hilsen,

May B. G. Boutangache og Anna M. Myklebust

Valgkomiteen i Tøyenparken Boligselskap

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 1280 **Selskapsnavn:** AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

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

11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

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

Oslo, 17.01.2024
I styret for AS Tøyenparken Boligselskap

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

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

SAK 2
UTSKIFTNING AV VINDUER OG BALKONGDØRER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til forslaget: Vedtas.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling 31.01.2024
i AS Tøyenparken Boligselskap

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

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

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll til årsmøte 2026 for AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 921580029
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Klimahuset, Botanisk hage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Sofie Molandsveen 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 protokollen

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

> **Forslag til vedtak:**
> Kine S. Arnestad velges som protokollfører
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitne og tellekorps

Valg av minst én eier til å signere protokollen. En eier er foreslått av styret, men generalforsamlingen kan foreslå og velge flere.

I tillegg ble det i møtet foreslått å velge et tellekorps. Ylva Mobæk og Ingvild T. Ulstein meldte seg til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Anna Melbø Myklebust er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Forelått tellekorps ble valgt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. 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.**

7. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at samlet styrehonorar økes med 5 %, til kr 315 000. Økningen er ment å justere honoraret i tråd med den generelle kostnadsutviklingen de senere årene.

Fordeling av honoraret mellom styrets medlemmer fastsettes av styret i henhold til vanlig praksis.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

Bygningene i AS Tøyenparken Boligselskap ble oppført i 1939 og 1940. Dette er solide bygg, men de er oppført etter datidens byggeskikk og tekniske standarder. Erfaringen de senere årene er at tiltak i leilighetene i økende grad berører konstruksjoner og tekniske systemer som er felles for hele bygningen. Inngrep i én leilighet kan derfor få konsekvenser for andre leiligheter og for bygningen som helhet.

Styret har over tid behandlet en rekke saker om ombygging, tekniske installasjoner og inngrep i konstruksjon. I forbindelse med disse sakene har styret flere ganger innhentet teknisk bistand og foretatt vurderinger av bygningenes konstruksjon, blant annet basert på de originale byggetegningene. Vurderingene viser blant annet at etasjeskiller i byggene er utført i betong, understøttet av bærende betongdragere, og at enkelte konstruksjoner etter dagens standarder har begrenset bæreevne. Dette innebærer at inngrep i vegger, dekker og tekniske installasjoner må vurderes nøye for å sikre at bygningens konstruksjon og funksjon ikke svekkes.

Styret har allerede hatt en relativt streng praksis i slike saker, blant annet for å beskytte felles installasjoner og redusere risikoen for skader eller ulemper for andre beboere. Det har også forekommet tilfeller hvor eiere har forsøkt å gjennomføre inngrep som kunne vært skadelige for bygningen dersom de ikke hadde blitt stanset. I enkelte tilfeller har slike tiltak blitt forsøkt gjennomført selv etter at styret har gjort oppmerksom på risikoen.

Styret mener derfor det er nødvendig å tydeliggjøre hvilke rammer som gjelder for ombygging og vedlikehold i leilighetene. Formålet med de foreslåtte bygge- og vedlikeholdsreglene er å samle og klargjøre den praksisen boligselskapet allerede har hatt, og gjøre den mer tilgjengelig og forutsigbar for aksjeeierne.

Reglene skal bidra til å ivareta bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og brannsikkerhet, og til å hindre inngrep som kan skade bygningen eller skape problemer for andre leiligheter. Samtidig legger regelverket til rette for at vedlikehold og oppgraderinger kan gjennomføres, men på en måte som er teknisk forsvarlig. Styret skulle gjerne sett at det kunne gis større fleksibilitet i enkelte saker, men hensynet til bygningens sikkerhet og langsiktige forvaltning gjør det nødvendig med klare rammer.

Arbeidet med regelverket er gjennomført med bistand fra eksterne fagmiljøer. Styret har innhentet juridisk bistand fra Advokathuset Brækhus og teknisk rådgivning fra rådgivningsfirmaet BER i utformingen av byggereglene.

Styret foreslår at bygge- og vedlikeholdsreglene vedtas av generalforsamlingen og legges ved boligselskapets vedtekter som et eget vedlegg. For å forankre dette formelt foreslår styret også enkelte justeringer i vedtektene. Forslag til vedtektsendringer fremmes som egen sak.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar **Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap** slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.
>
> ✓ **Vedtatt. Avstemming ga 57 stemmer for og 1 imot.**

9. Styrets forslag: Nye husordensregler

Styret har i lengre tid arbeidet med en gjennomgang og oppdatering av boligselskapets husordensregler.

Dagens regler ble opprinnelig vedtatt ved stiftelsen av boligselskapet i 1939 og har senere blitt revidert i 2001 og 2006. Språk og struktur bærer fortsatt preg av den opprinnelige utformingen, og enkelte bestemmelser fremstår i dag lite tydelige eller tilpasset hvordan eiendommen brukes i dag.

Styret har også erfart at de eksisterende reglene til tider blir oppfattet som gamle eller lite oppdaterte. Det har derfor vært viktig å tydeliggjøre at husordensreglene er gjeldende regler for bruk av eiendommen, og at de skal følges av alle som oppholder seg i boligselskapet.

På denne bakgrunn har styret utarbeidet et nytt forslag til husordensregler. Arbeidet har i hovedsak bestått i å modernisere språk og struktur, tydeliggjøre bestemmelser som allerede gjelder i praksis, oppdatere enkelte punkter til dagens forhold i boligselskapet og gjøre reglene mer oversiktlige og lettere å lese.

Forslaget innebærer i hovedsak ikke en vesentlig innstramming av regelverket, men en tydeligere og mer systematisk fremstilling av regler som allerede gjelder. De nye reglene er organisert tematisk og omfatter blant annet bestemmelser om ro og orden, brann og sikkerhet, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering, vaskerier, balkonger og parkering.

Styret mener at oppdaterte og tydelige husordensregler vil bidra til et mer forutsigbart regelverk og et godt bomiljø i boligselskapet.

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret. Med tillegg av benkeforslag om å tilføyelse under punkt 2.5 siste setning ..... på søndager, helligdger og 1. og 17. mai.
>
> ✓ **Vedtatt. Avstemming ga 57 stemmer for og 1 imot.**

10. Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

Styret har lagt frem forslag til bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap. Reglene regulerer bygningsmessige tiltak, tekniske installasjoner og vedlikehold i leilighetene, og skal bidra til at arbeid i den enkelte bolig skjer på en måte som ivaretar bygningens konstruksjon, tekniske installasjoner og felles verdier.

I forbindelse med arbeidet med regelverket har styret også vurdert hvordan reglene bør forankres i vedtektene. Styret foreslår derfor enkelte presiseringer i vedtektene som tydeliggjør at bygningsmessige tiltak i leilighetene skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.

Som del av dette foreslås det at bygge- og vedlikeholdsreglene tas inn som vedlegg til vedtektene.

Vedtektsendringer krever tilslutning fra minst to tredjedeler av både de avgitte stemmene og den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap:

I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:

«Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.»

I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

«Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).»

I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:

«Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene:

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap: I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning: «Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.» I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

«Alle endringer initiert av aksjeeieren skal være i samsvar med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag, og ethvert avvik fra bygge- og vedlikeholdsreglene vil bli ansett som et mislighold, jf. punkt 5 (1).» I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning: «Aksjeeieren har ikke rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, annet enn etter overholdelse av forpliktelsene i boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.» I § 5-1 første ledd, etter formuleringen «... brudd på husordensregler», tilføyes ordene: «eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

✓ **Vedtatt. Vedtatt med 57 stemmer for og 1 imot.**

11. Utbedring av radiator anlegget

Fremmet av: Helga Østreng

Det er mye susing og piping i radiatorene/rørene i perioder.

Styrets innstilling
Radiatoranlegget i boligselskapet er fra byggeåret i 1939. En utskifting eller større oppgradering av anlegget vil derfor være et omfattende teknisk prosjekt som krever planlegging, tekniske vurderinger og betydelige investeringer.

Styret har i flere år orientert i årsberetningene om at utskifting av radiatoranlegget er et aktuelt prosjekt i tiden fremover. Styret er nå i de innledende fasene med å se nærmere på dette.

Et slikt prosjekt må imidlertid utredes nærmere før det eventuelt kan legges frem som en egen sak for generalforsamlingen, blant annet når det gjelder tekniske løsninger, kostnader og finansiering.

Styret mener derfor at videre arbeid med saken bør håndteres gjennom styrets ordinære arbeid med vedlikeholdsplanen, og at generalforsamlingen ikke bør fatte et særskilt vedtak om dette nå.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas på nåværende tidspunkt, men styret vil komme tilbake til generalforsamlingen når et fullstendig prosjekt er utredet

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 3 stemmer for forslaget og 52 imot.**

12. Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

Fremmet av: Tobias Refseth Fjelldal

Ønsker at årsmøte tar stilling til å tillate bruk av elektrisk grill på balkonger. Dagens begrunnelse for forbud er lukt og brannfare. Begrunnelse om lukt og os vil kunne plage et fåtall, men tenker de fleste syntes det er ok. Så vidt jeg vet er det ikke noen større brannfare her enn andre steder hvor dette tillates. Det er ganske vanlig å tillate bruk av grill på balkonger, spesielt der balkonger er på utsiden av fasaden. Imøteser gjerne en debatt om dette, men mitt forslag er å tillate bruk av elektrisk grill i første omgang og ikke kull- eller gassgrill.

Styrets innstilling
Spørsmålet om grilling på balkonger har tidligere vært behandlet av generalforsamlingen og ble da ikke vedtatt. Styret foreslår også i forslaget til reviderte husordensregler at dagens praksis opprettholdes.

Balkongene i bygget fungerer også som rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig at balkongene ikke brukes til lagring av utstyr som kan være til hinder ved rømning. Grill og annet utstyr kan i praksis bidra til å begrense fremkommeligheten dersom en slik situasjon skulle oppstå.

Styret legger også vekt på at grilling på balkonger kan medføre både lukt og røyk som kan oppleves sjenerende for naboer. Samtidig er det etablert en egen grillplass i hagen som er ment å være et felles alternativ for beboerne.

Styret har forståelse for at det kan være ulike syn på dette spørsmålet. Styret mener likevel at hensynet til sikkerhet og naboer taler for at dagens praksis opprettholdes.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 11 stemmer for og 41 stemmer imot.**

13. Felles beredskapslager

Fremmet av: Eirik Leikvoll Haabet

Det blir stadig større fokus på beredskap. 2026 er "Totalberedskapens år", og i den forbindelse burde styret undersøke muligheter for å skape et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom. Det burde inneholde mat og vann og annet nødvendig materiell til alle beboere for en viss tidsperiode, bestemt av myndighetenes anbefalinger.

Styrets innstilling
Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd, herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 4 stemmer for og 51 stemmer imot.**

14. Felles beredskapslager

Fremmet av: Thomas Haugland

Hadde det vært en idé å lage et felles beredskapslager? Ikke nødvendigvis alt man trenger i et slikt lager, men i hvert fall vann, ullpledd og førstehjelpsutstyr.

Styrets innstilling
Myndighetenes anbefalinger om egenberedskap legger i dag hovedansvaret på den enkelte husstand. Styret setter samtidig pris på initiativet og engasjementet rundt beredskap.

Et felles beredskapslager for hele boligselskapet vil imidlertid innebære store kostnader, behov for lagringsplass og ansvar for forvaltning og jevnlig utskifting av varer. Dette kan være mer krevende å organisere og følge opp over tid enn det først kan fremstå.

Styret mener derfor at egenberedskap hos den enkelte husstand fortsatt bør være hovedprinsippet.

Styret er samtidig opptatt av beredskap knyttet til selve bygget og de tekniske anleggene. Dette gjelder særlig løsninger som kan bidra til å opprettholde grunnleggende funksjoner i bygget ved for eksempel strømbrudd, herunder drift av anlegg som er nødvendig for oppvarming og vannforsyning. Styret vil derfor følge med på aktuelle løsninger som kan styrke den tekniske beredskapen i boligselskapet.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas, men at styret jobber med aktuelle løsninger for å forbedre beredskapen i boligselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 6 stemmer for og 48 stemmer imot.**

15. Bytte leilighetsdører

Fremmet av: Thomas Haugland

Foreslår å bytte leilighetsdørene. Har snakket med flere og flere synes at dørene isolerer svært dårlig. Både lyd og kulde. I enkelte dører i oppgangen min kan er det store glipper i dørene hvor en ganske bred lysstripe kommer igjennom fra leiligheten

Styrets innstilling
Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: "Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak." Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 2 stemmer for og 53 stemmer imot.**

16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

Fremmet av: Helga Østreng

Inngangsdører til leilighet slår, trekker og det er veldig lytt fra gangen.

Styrets innstilling

Forslag om utskifting av ytterdører til leilighetene ble behandlet på generalforsamlingen i 2025. Forslaget ble da nedstemt etter anbefaling fra styret.

Fjorårets vurdering var:

Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering: "Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak." Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbytting uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas, men at den enkelte eier kan melde inn dersom egen dør trenger utbedring.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme for og 52 stemmer for.**

17. Plante hekk mot hagegata

Fremmet av: Thomas Haugland

Jeg synes det ville vært lurt å plante en granhekk mot hagegata. Det kommer mye støv og støy fra gata som hadde blitt dempet av en tykk grangekk. Det hadde også hindret innsyn og gjort at færre uønskede fikk øynene opp for Hagen vår. Jeg tenker granhekk er lurt fordi den er grønn og fyldig hele året og den sluker både lyd og støv.

Hekken kunne blitt planter på baksiden av forhøyningen, noe som ville gjort at den ikke var så synlig fra hagen

Styrets innstilling
Utforming av uteområder og beplantning er normalt en del av styrets løpende forvaltning av eiendommen og håndteres innenfor vedlikeholds- og driftsbudsjettet. Slike tiltak bør vurderes i sammenheng med helheten i utearealene og hvordan hagen opprinnelig er utformet. Ifølge gartner vil eksisterende trær og annen vegetasjon gjøre det vanskelig for en hekk å etablere seg på denne plasseringen. En tett og jevn hekk vil derfor være usikker å få til, og vil dessuten kreve betydelige endringer i vegetasjonen som allerede står der.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas. Styret tar likevel med seg innspillet om økt skjerming mot gaten i det videre arbeidet med uteområdene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Man gikk til avsemming som ga 0 stemmer for forslaget og 52 stemmer imot.**

18. Balkonger / fasade

Fremmet av: Helene Ibsen

Jeg synes vi kan undersøke kostnader for å oppgradere balkongene og fasaden. Synes den bølgete blikken og glasset er lite pent.

Styrets innstilling

Endringer av balkonger og fasade vil innebære et omfattende prosjekt som krever tekniske vurderinger, prosjektering og betydelige investeringer. Et slikt tiltak vil også innebære endringer i byggenes fasade og vil derfor kreve søknad til Plan- og bygningsetaten.

Styret mener at en eventuell oppgradering av balkonger og fasade må vurderes som del av et større og mer helhetlig rehabiliteringsprosjekt for fasadene, hvor tekniske løsninger, kostnader og konsekvenser blir grundig utredet.

Styret vurderer samtidig at det i årene fremover er andre vedlikeholdsbehov i boligselskapet som må prioriteres før et slikt prosjekt eventuelt kan vurderes nærmere.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret tar med seg innspillet i det videre arbeidet med vedlikeholdsplanen for eiendommen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.**

19. Finanskostnader

Fremmet av: Leif Viktor Eugen Parkrud

På faktura for felleskostnader fra boligselskapet spesifiseres ikke finanskostnader per i dag. OBOS har gitt beskjed om at dette er noe man må regne ut selv, basert på årsregnskapet. Jeg synes at det er merkelig at man ikke kan få svar på hvor mye av felleskostnadene som er renter og nedbetaling av gjeld. Dette burde være mulig å få spesifisert på faktura, slik at hver beboer kan følge med på dette.

Styrets innstilling
Boligselskapets finanskostnader fremgår av årsregnskapet. Det er boligselskapet som betjener fellesgjelden samlet, og fordelingen mellom renter og avdrag vil variere gjennom året. Denne fordelingen fastsettes derfor først i forbindelse med årsregnskapet.

Opplysninger som er relevante for skattemessig rapportering blir rapportert inn til skattemyndighetene gjennom ordinære rapporteringsrutiner. Den enkelte aksjeeier mottar dermed nødvendig informasjon gjennom de etablerte systemene.

Faktura for felleskostnader produseres av boligselskapets forretningsfører etter standard oppsett. En månedlig spesifisering av renter og avdrag vil kreve særskilte tilpasninger i faktureringsløsningen.

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme for og 51 stemmer imot.**

20. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt saken. Etter at styret mottok innstillingen har Ingvild Ulstein sagt seg villig til å stille som ordinært styremedlem. Hun er derfor ført opp som kandidat til ordinært styremedlem i saken. Elisabeth Relander, som tidligere hadde meldt seg som kandidat, er derfor ført opp som kandidat til varamedlem.

Vedtektene regulerer ikke rekkefølgen mellom varamedlemmer. Kandidatene foreslås derfor valgt i nummerert rekkefølge, som legges til grunn dersom varamedlemmer trer inn i styret.

Det har ikke kommet inn kandidater til valgkomiteen, og disse velges derfor i møtet

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anja Birkelund Torheim
Ingvild Tveit Ulstein

Følgende stilte til valg:
Anja Birkelund Torheim
Ingvild Tveit Ulstein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2. Karoline Krogsæter Rønning
3. Elisabeth Relander
1. Odd Magnus Trondrud

Følgende stilte til valg:
2. Karoline Krogsæter Rønning
3. Elisabeth Relander
1. Odd Magnus Trondrud

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Kine Aure Nilsen
Mathias Ørland

Følgende stilte til valg:
Kine Aure Nilsen
Mathias Ørland

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Anne Sofie Molandsveen /s/
møteleder

Anna Melbø Myklebust /s/
protokollvitne

H U S O R D E N

FOR A/S TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

1. AVFALLSHÅNDTERING

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

2. GÅRDSPLASSER, PLENER OG TRAPPEOPPGANGER

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

3. VASKERIENE

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

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

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

Bankeplassen kan benyttes:
Hverdager (unntatt lørdager) fra kl 08.00 til kl 15.00 og fra kl 18.30 til kl 20.00.
På lørdager bare fra kl 08.00 til kl 15.00.

Lufting av tøy på hverdager (unntatt lørdager) fra kl 15.00 til 18.30.
Barn bør ikke tas med i vaskerier og rullebod av hensyn til faren ved maskinene.

4. TRAPPEVASK

Trappevask utføres – siden 1997 – av et eksternt firma.

5. KJELLER – OG LOFTSBODENE

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

6. BALKONGENE

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

7. MATING AV DUER

Det må ikke legges ut mat til duer.

8. VANNKRANER

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

9. LEK OG STØY

Lek og annen støy må ikke finne sted i trapper, kjeller eller loft.

10. MUSIKK

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

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

11. RO I LEILIGHETEN

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

12. BENYTTELSE AV LEILIGHETEN

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

13. FORANDRINGER AV LEILIGHETEN

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

14. FREMLEIE

Fremleien må ikke foretas uten styrets samtykke.

15. ANTENNER

Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt.

16. KLESSBANKING OG SKOBØRSTING

Klessbanking og skobørsting i oppgangene er ikke tillatt.

17. LUFTING

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

18. UTØY

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

19. HUSDYR

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

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

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

20. PARKERING

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

21. SENTRALOPPVARMING OG TOALETTANLEGGET

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

22. FRYSEBOKSANLEGGET

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

****

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539828
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 105.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 229, bnr. 105.

GNR. 229 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.08.1940.

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

2452 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

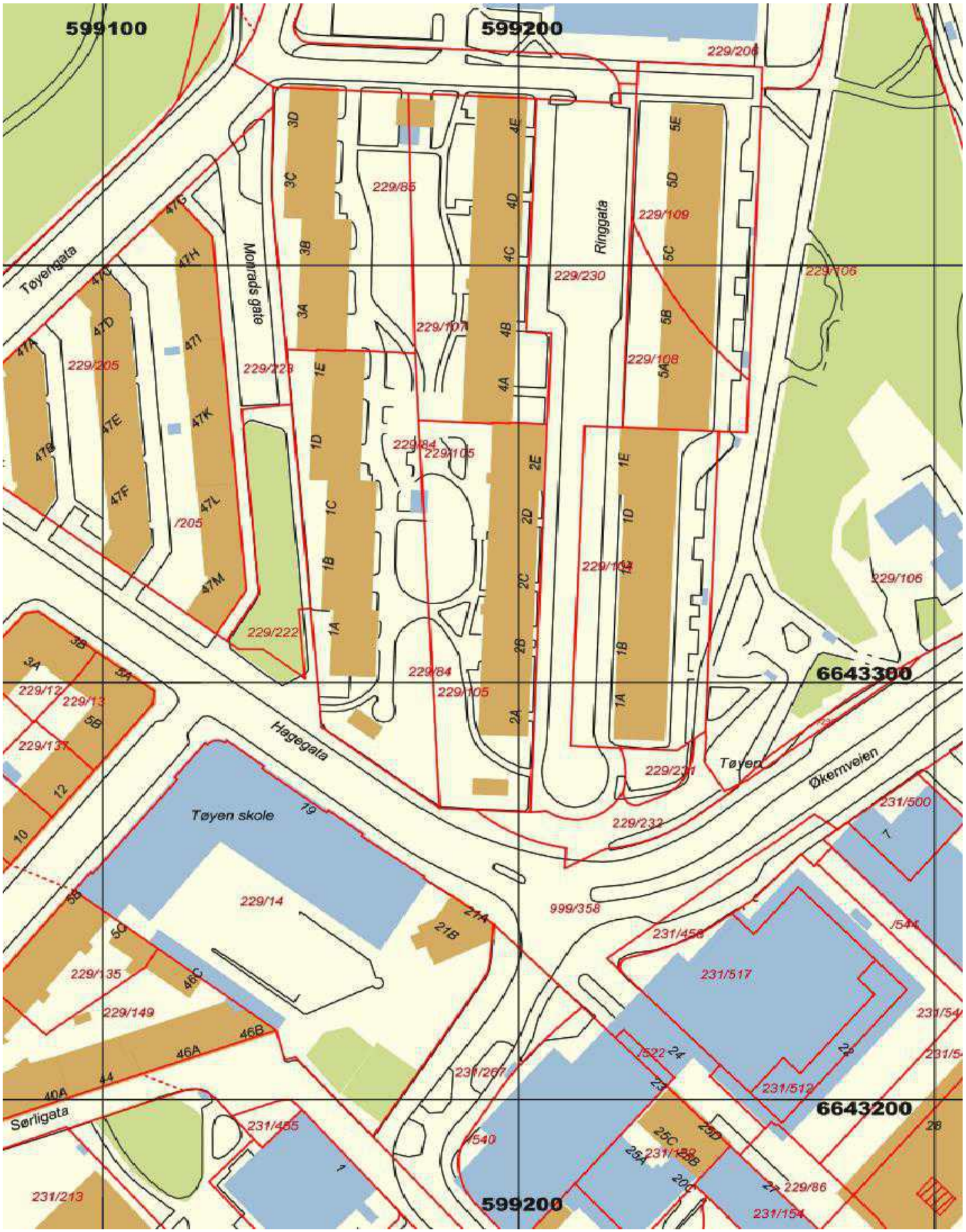
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

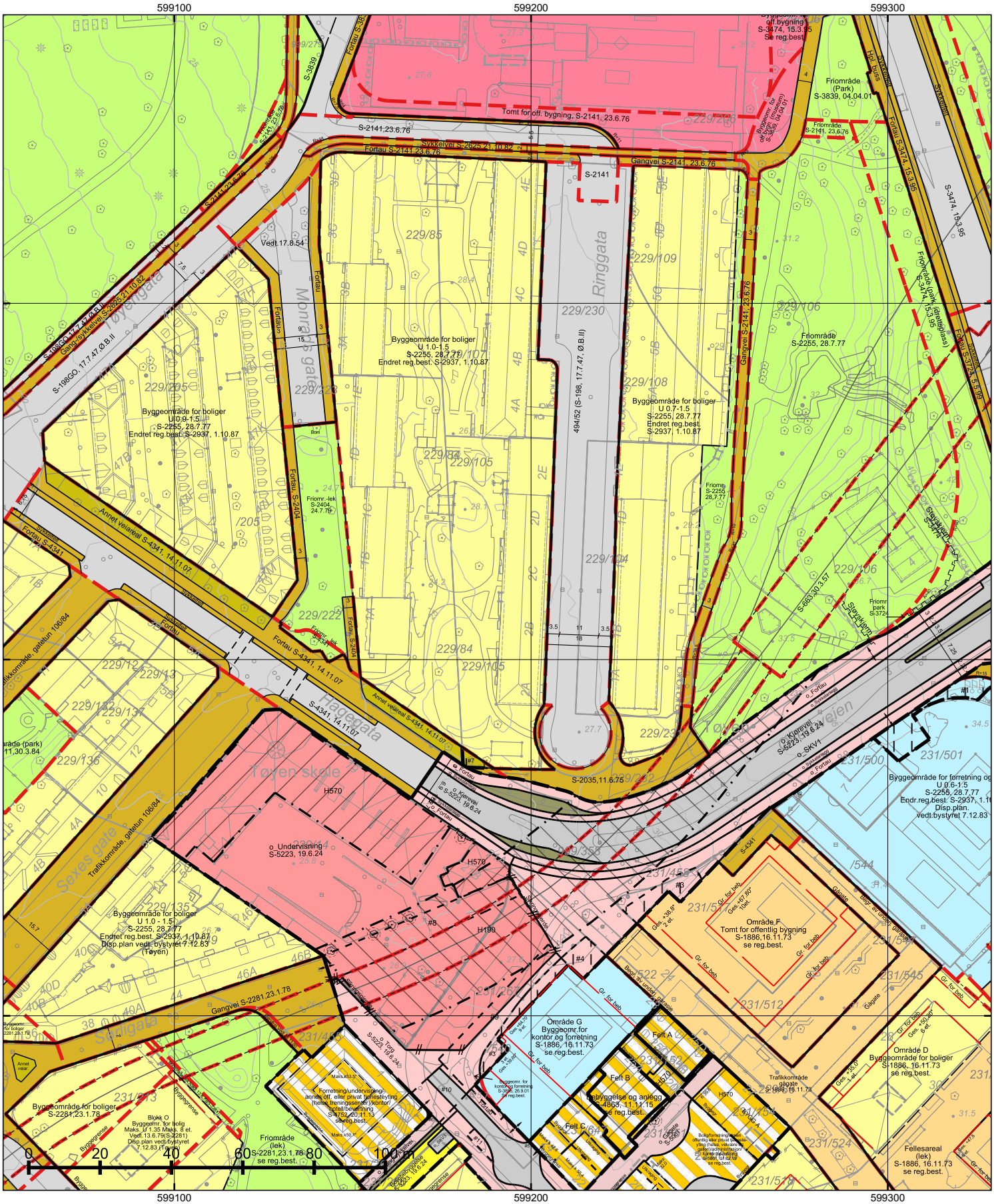
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

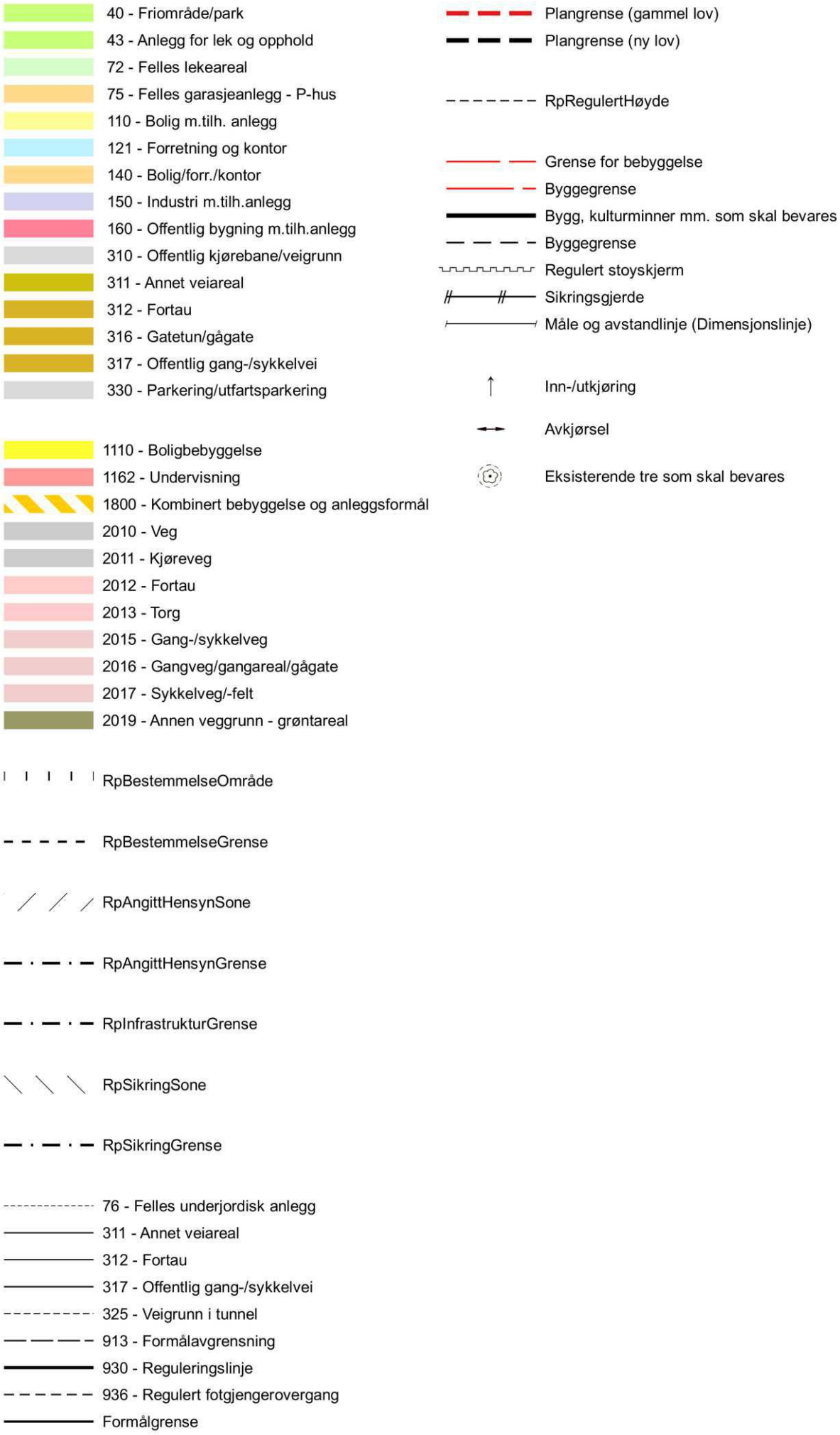
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163029/ 86539828
Deres ref.:
Adresse: Ringgata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/105

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)



Ringgata 2C

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	2 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	2 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.2 km
Min Árbi	3 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tøyen	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	10 min

SPORT

Tøyen skole	3 min
Schubelersgate friområde balløkke	3 min
CrossFit Gamlebyen	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

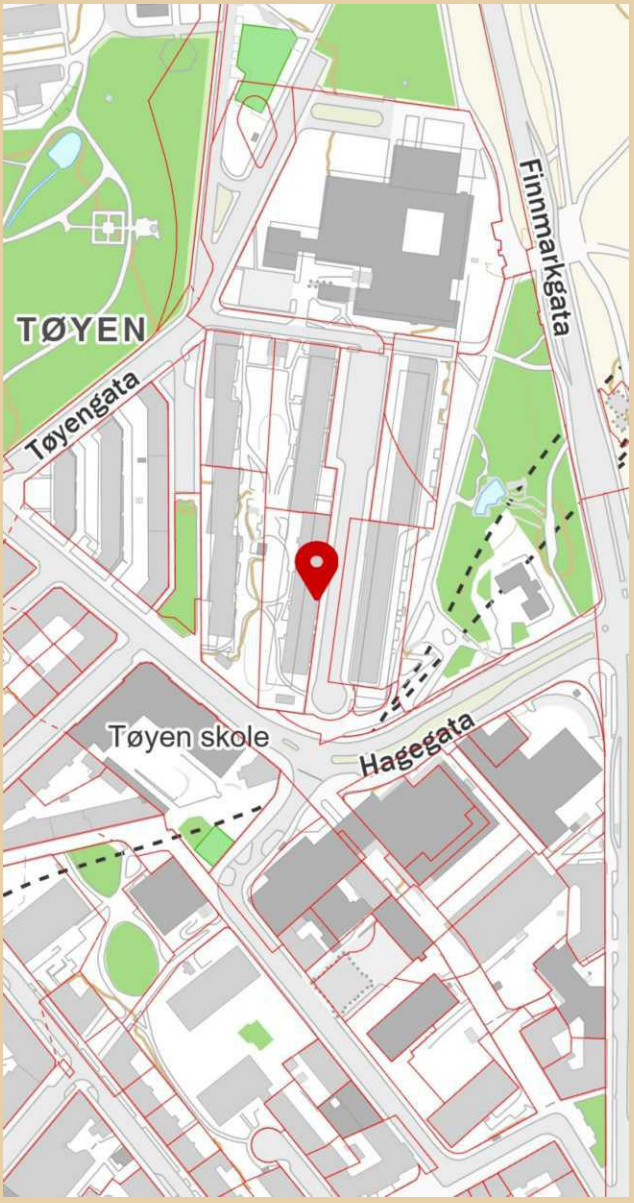
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående



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

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN Bj.-No. 238/39 OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 1 Monrads gate. Seksjon IV.

Innlevert 14. februar 1939. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15-2-1939.

Oppmålingschefen
Mott 16. FEB. 1939

Monrads gate 1, seksjon IV.
Bygningssjefens eksp. av 15/2-39.

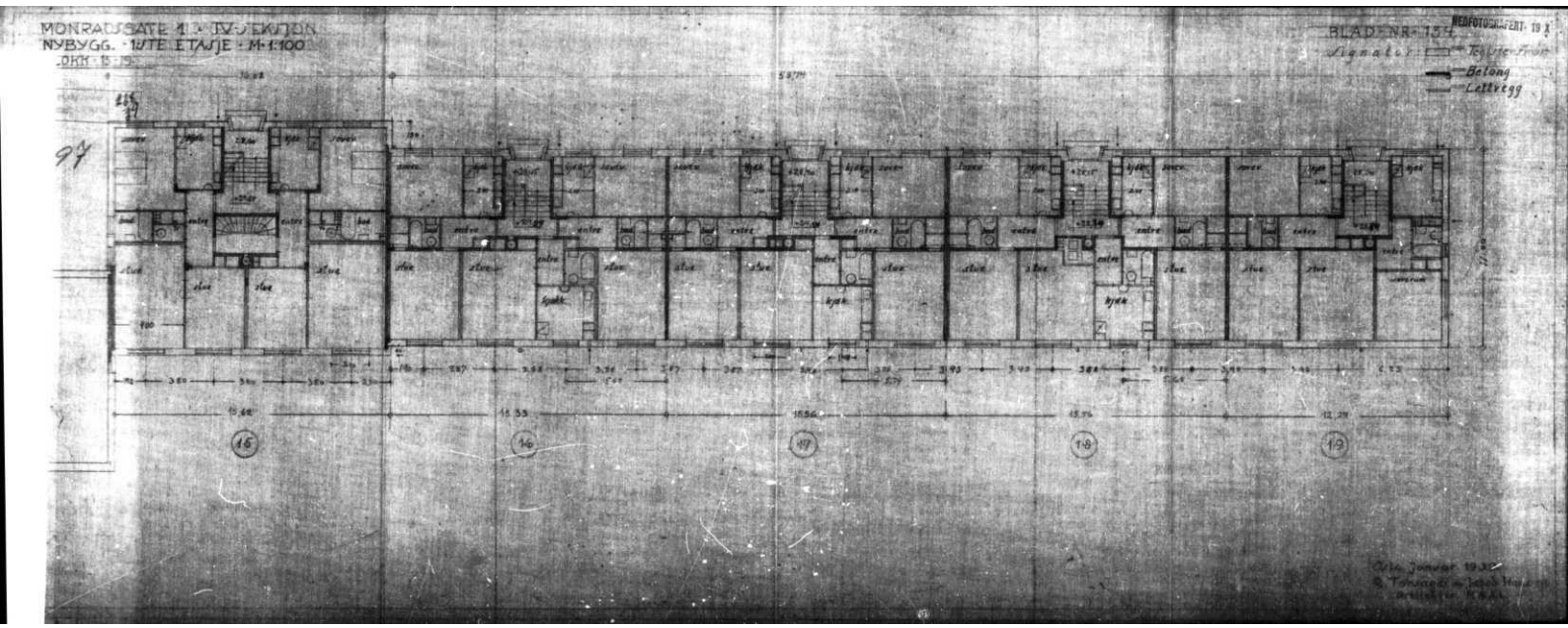
Reg. chefen in nr.
mott. 17 FEB. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 1 Monrads gate, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Oslo 17 februar 1939.

Oppmålingssjefen.


MONRADSATE 1 - 4 - INVESTOR
NYBYGG. - 1 ETASJE - M 1:100
BLAD NR. 154
Signatur:
Betong
Lettvegg
58,7m
16
17
18
19

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300805-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 02.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGGATA 2 A-E	Eiendom:	229/105
Tiltakshaver:	AS Tøyenparken Boligsameie v/ Svenningen	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
RINGGATA 2 A-E - MODERNISERING AV 62 BAD
UTSKIFTING AV INNVENDIG RØRANLEGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

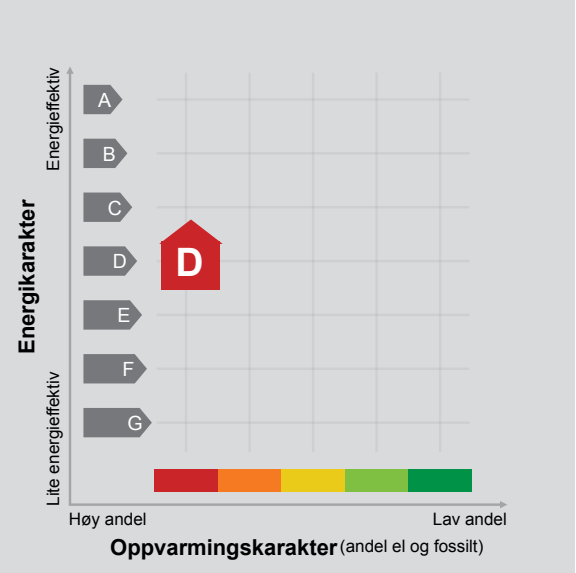
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581017
Merkenummer	Energiattest-2025-240637
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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringgata 2 C, 0577 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 105, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260525

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768
E-post: jorgen.swensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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