PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

RINGGATA 4 B

Vedlegg

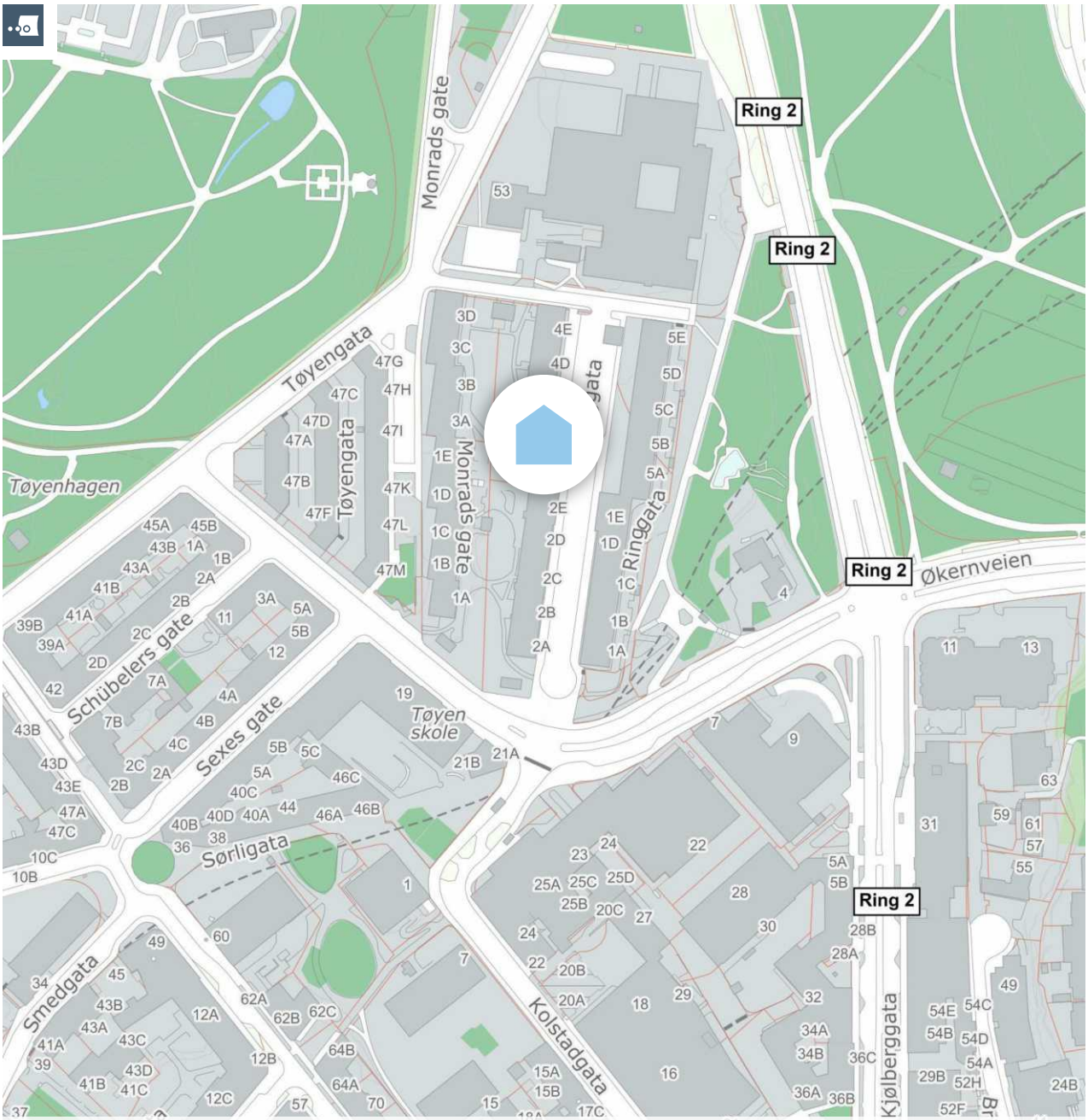
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

RINGGATA 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ringgata 4 B, 0577 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 229 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 9

Verdivurdert til

4 100 000

300 000	4 400 000	88 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						2 332 m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	5 018
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2

Lys, gjennomgående 2-roms med stort potensialet.

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 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

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Ringgata 4B, 0577 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 107
Aksjenummer

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



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1330 **Referansenummer:** UN3137

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Boligen fremstå med behov for oppussing.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med linoleumsbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,72 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate og rustfritt stålbeslag med nedfelt vask. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

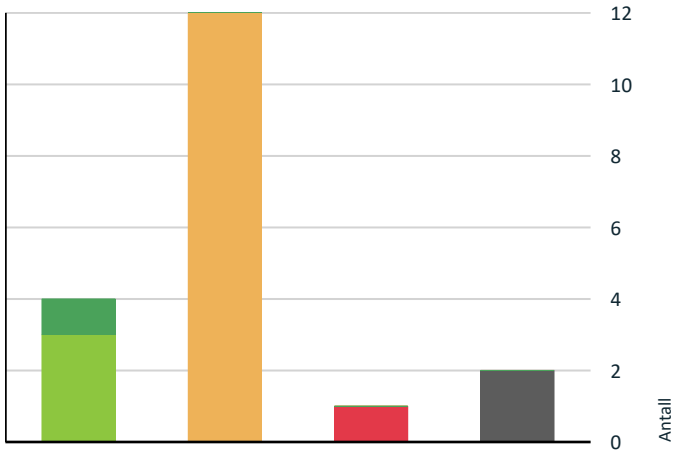
Aksjeleilighet

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1940

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass,.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med linoleumsbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,72 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert eldre linoleumsbelegg som inneholder asbest. Slike belegg ble benyttet frem til ca. 1980-tallet og kan inneholde asbest i limet eller i selve belegget. Asbest regnes som helsefarlig ved mekanisk påvirkning (sliping, riving, boring) og skal håndteres som farlig avfall i henhold til forskrift om asbest (FOR-2011-12-06-1358).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er påregnelig med modernisering/oppussing. Belegget bør ikke bearbeides eller fjernes uten bruk av godkjent fagpersonell med spesialkompetanse innen håndtering av asbest. Ved fremtidig oppussing eller renovering må det gjennomføres sikker fjerning og avfallshåndtering i tråd med gjeldende regelverk. Kostnader til dette bør påregnes. Det anbefales å innhente tilbud fra firma med godkjenning for asbestsanering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet og gang. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører. Formpressede innerdører med 3-speil. Skyvedør på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: Badet er pusset opp av AF gruppen ca. 2013. Info fra borettslaget.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Svertesopp og misfaging er observert i silikonfuger. Fugene bør rengjøres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er målt 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Svertesopp og misfarging er observert i silikonfuger. Fugene bør rengjøres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Svertesopp registeres i gummilister ved dusjdører.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate og rustfritt stålbeslag med nedfelt vask. Ventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre kjøkken har normalt noe bruksslitasje som følge av daglig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ventilator på kjøkken uten at det er dokumentert effekt ved tilluft i rommet. Dette kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i gangen. Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

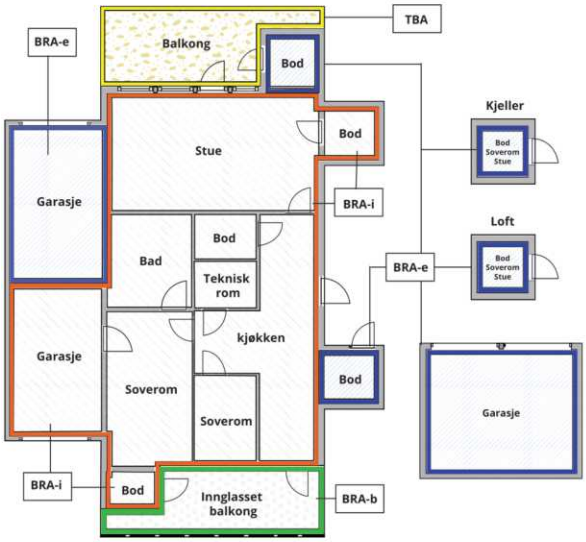
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, 2 kott, soverom, kjøkken, og stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	50	0

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	107		0	2332 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringgata 4B, 0577 OSLO

Hjemmelshaver
Tøyenparken Boligselskap AS. Org. nr. 921580029

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP	921580029		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	28.07.2025	
3	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UN3137

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.

154251011

Selger 1 navn

Kathrine Gjørven

Gateadresse

Ringgata 4 B

Poststed

OSLO

Postnr

0577

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Harald Budde Hjelde

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kathrine Gjørven

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Da dette er et dødsbo har vi lite kjennskap til boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Gjørven	5689fc3ea50a415c699f08d82d177c91223b6fef	18.07.2025 10:44:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251011 . Vår ref.: 1280-1-194 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Tøyenparken Boligselskap
Organisasjonsnr:	921580029
Aksjonær:	Hjelde (bo), Harald Budde
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	194
Aksjeboenhetsnumer:	00192
Adresse:	Ringgata 4 B, 0577 OSLO
Aksjenummer:	36
Gnr.	229
Bnr.	107

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79519925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207367567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,63%
Restsaldo:	57 019 507,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208269038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,63%
Restsaldo:	16 925 228,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type Rente:	Flytende rente

Terminer i året 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 080,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 080,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 199,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 719,-
Annen formue:	16 446,-
Gjeld:	313 968,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207367567
Restsaldo:	235 872,78
Kapitalkostnader:	1 380,12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208269038
Restsaldo:	63 359,58
Kapitalkostnader:	364,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 299 232,36,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1280

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Anne Sofie Molandsveen velges til å lede møtet

Forslag til vedtak
Anne Sofie Molandsveen er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

Sak 7

Åpningstid vaskekjeller

Forslag fremmet av:
Runar Krogsæter Stemland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 8

Brukt av vaskekjelleren søndag

Forslag fremmet av:
Kristin Oleane Grønlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Åpne vaskekjelleren for bruk på søndag.

Sak 9

Nytt bookingsystem for vaskeri

Forslag fremmet av:
Inga Vinje Engvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak

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

Forslag til vedtak 1

Opprette et digitalt bookingsystem for vaskeriene. Kanskje gjennom Vibbo?

Forslag til vedtak 2

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

Sak 10

Nye ytterdører

Forslag fremmet av:
Inga Vinje Engvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Kollektiv bytting av dører i alle leiligheter.

Sak 11

Kjøkken i stua

Forslag fremmet av:
Vegard Strand Sæterøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

Styrets innstilling

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet opprettholdes

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forbudet opprettholdes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øyvind Kristian Reitan Bø

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

- Daniel Augland
- Vemund Mehl Santi

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

- Vegard Strand Sæterøy

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

Vedlegg

1. valgkomiteens_innstilling_2025.pdf

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i2024 betalt avdrag med kr 798.956,-.

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

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

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.03.2025
Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

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

Vemund Mehl Santi /s/

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

NOTE: 15
LEILIGHETER

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sarpsborg, 5. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Styret har ansvar for at følgende rutiner blir fulgt opp:

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

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

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

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

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

Energipriser og forbruk

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

Totalt energiforbruk og kostnader:

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

Valgkomiteens innstilling

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

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

Valgkomiteens rolle

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

Åpne roller i 2025:

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

3 Varamedlemmer

2 Valgkomite

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

Kommunikasjon med aksjelaget

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

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind K Reitan Bø (Ringgata 2 C)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vegard Strand Sæterøy (Ringgata 4 C)

Kandidater velges også i møtet.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet.

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 921580029
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Legenes hus kurs- og konferansesenter, Christiania Torv 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 at Anne Sofie Molandsveen velges til å lede møtet

> **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 avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kine Skjetne Arnestad som fører av protokollen. Protokollvitne velges på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kine Skjetne Arnestad foreslått. Som protokollvitne ble Mari Sveen foreslått. I tillegg ble Morten Hopland og Daniel Augland foreslått til tellekorps.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Åpningstid vaskekjeller

Fremmet av: Runar Krogsæter Stemland

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga 24 stemmer for og 3 stemmer imot.**

8. Brukt av vaskekjelleren søndag

Fremmet av: Kristin Oleane Grønlien

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga 24 stemmer for og 3 stemmer imot.**

9. Nytt bookingsystem for vaskeri

Fremmet av: Inga Vinje Engvik

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

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

Styrets forslag til vedtak

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

> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga 19 stemmer for, 5 stemmer i mot og 3 blanke stemmer.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Opprette et digitalt bookingsystem for vaskeriene. Kanskje gjennom Vibbo?
>
> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen ber styret om å teste ut booking via Vibbo på ett av vaskeriene.

10. Nye ytterdører

Fremmet av: Inga Vinje Engvik

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga 26 stemmer for og 1 stemme imot.**

11. Kjøkken i stua

Fremmet av: Vegard Strand Sæterøy

Hei,

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet opprettholdes

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller var til stede og valgte å trekke forslaget. Forslaget ble trukket.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Aksjeeiere gis anledning til å flytte kjøkken til stue, forutsatt at arbeidet utføres i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter. Endringer som berører felles rør- og avløpssystemer krever forhåndsgodkjenning fra styret.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Forbudet opprettholdes

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Kristian Reitan Bø

Følgende stilte til valg:
Øyvind Kristian Reitan Bø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Augland
Vemund Mehl Santi

Følgende stilte til valg:
Daniel Augland
Vemund Mehl Santi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Strand Sæterøy
Anja Torheim
Ingvild Ulstein

Følgende stilte til valg:
Vegard Strand Sæterøy
Anja Torheim
Ingvild Ulstein

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
May Boutangache
Anna M. Myklebust

Følgende stilte til valg:
May Boutangache
Anna M. Myklebust

Møtet ble hevet kl.19:50 Protokollen signeres av:

Anne Sofie Molandsveen /s/	*Kine S. Arnestad /s/*	*Mari Sveen /s/*
møteleder	protokollfører	protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Navn	**Adresse**		**Valgt for**
Leder	Øyvind K. Reitan Bø	Ringgata 2 C	2025-2027
Nestleder	Anne Sofie Molandsveen	Monradsgate 1 C	2024-2026
Styremedlem	Heidi Flatvad Birkeland	Monrads gate 1 A	2024-2026
Styremedlem	Vemund Mehl Santi	Monrads gate 1 E	2025-2027
Styremedlem	Daniel Augland	Ringgata 2 E	2025-2027
Varamedlem	Vegard Strand Sæterøy	Ringgata 4 C	2025-2026
Varamedlem	Anja Torheim	Ringgata 4 D	2025-2026
Varamedlem	Ingvild Ulstein	Monrads gate 1 B	2025-2026

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

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

11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

H U S O R D E N

FOR A/S TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

1. AVFALLSHÅNDTERING

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

2. GÅRDSPLASSER, PLENER OG TRAPPEOPPGANGER

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

3. VASKERIENE

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

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

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

Bankeplassen kan benyttes:
Hverdager (unntatt lørdager) fra kl 08.00 til kl 15.00 og fra kl 18.30 til kl 20.00.
På lørdager bare fra kl 08.00 til kl 15.00.

Lufting av tøy på hverdager (unntatt lørdager) fra kl 15.00 til 18.30.
Barn bør ikke tas med i vaskerier og rullebod av hensyn til faren ved maskinene.

4. TRAPPEVASK

Trappevask utføres – siden 1997 – av et eksternt firma.

5. KJELLER – OG LOFTSBODENE

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

6. BALKONGENE

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

7. MATING AV DUER

Det må ikke legges ut mat til duer.

8. VANNKRANER

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

9. LEK OG STØY

Lek og annen støy må ikke finne sted i trapper, kjeller eller loft.

10. MUSIKK

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

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

11. RO I LEILIGHETEN

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

12. BENYTTELSE AV LEILIGHETEN

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

13. FORANDRINGER AV LEILIGHETEN

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

14. FREMLEIE

Fremleien må ikke foretas uten styrets samtykke.

15. ANTENNER

Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt.

16. KLESSBANKING OG SKOBØRSTING

Klessbanking og skobørsting i oppgangene er ikke tillatt.

17. LUFTING

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

18. UTØY

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

19. HUSDYR

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

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

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

20. PARKERING

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

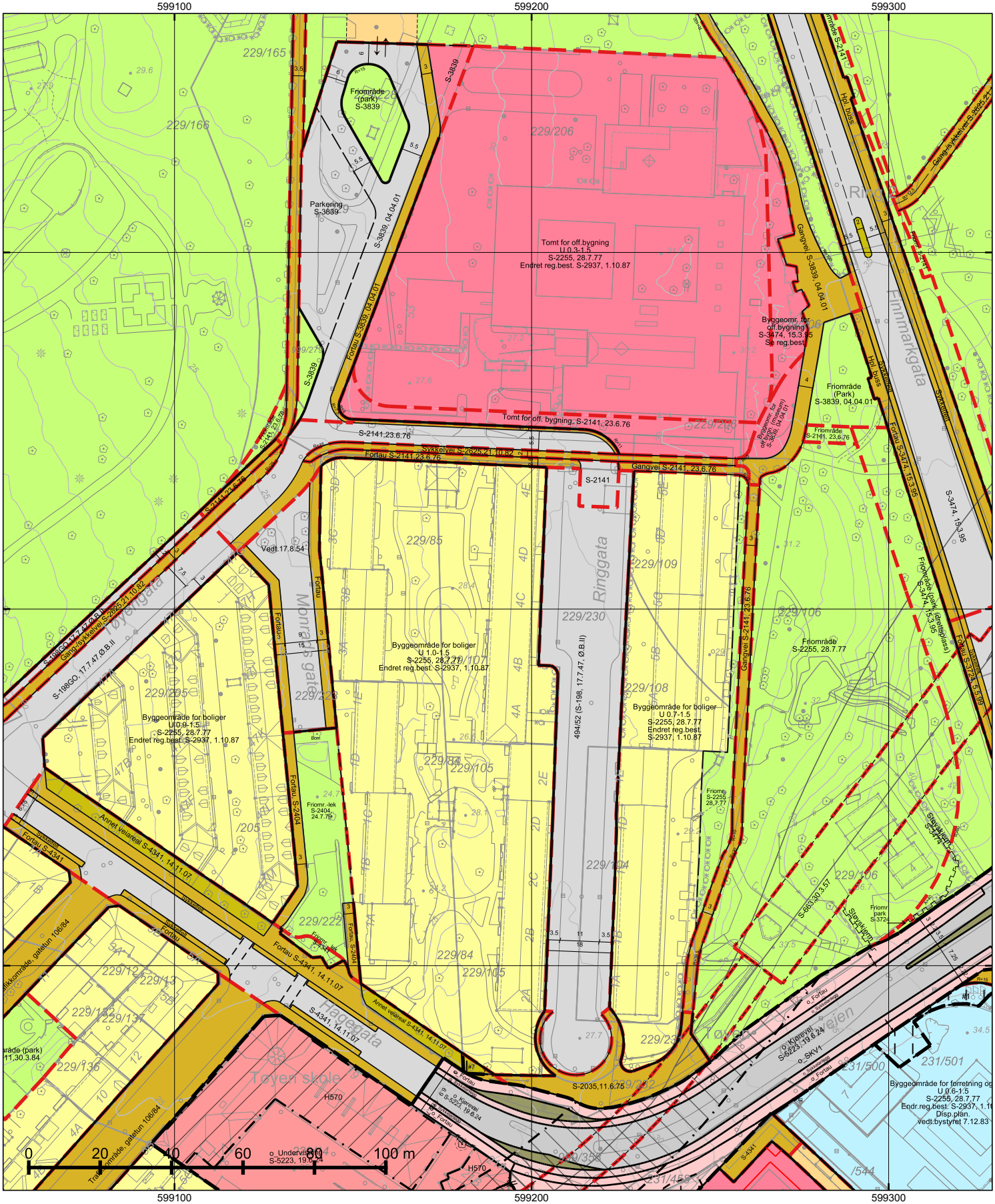
21. SENTRALOPPVARMING OG TOALETTANLEGGET

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

22. FRYSEBOKSANLEGGET

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

****



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145668/ 86515563
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: RINGGATA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/107

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)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert stoyskjerm
- Sikringsgjerde
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

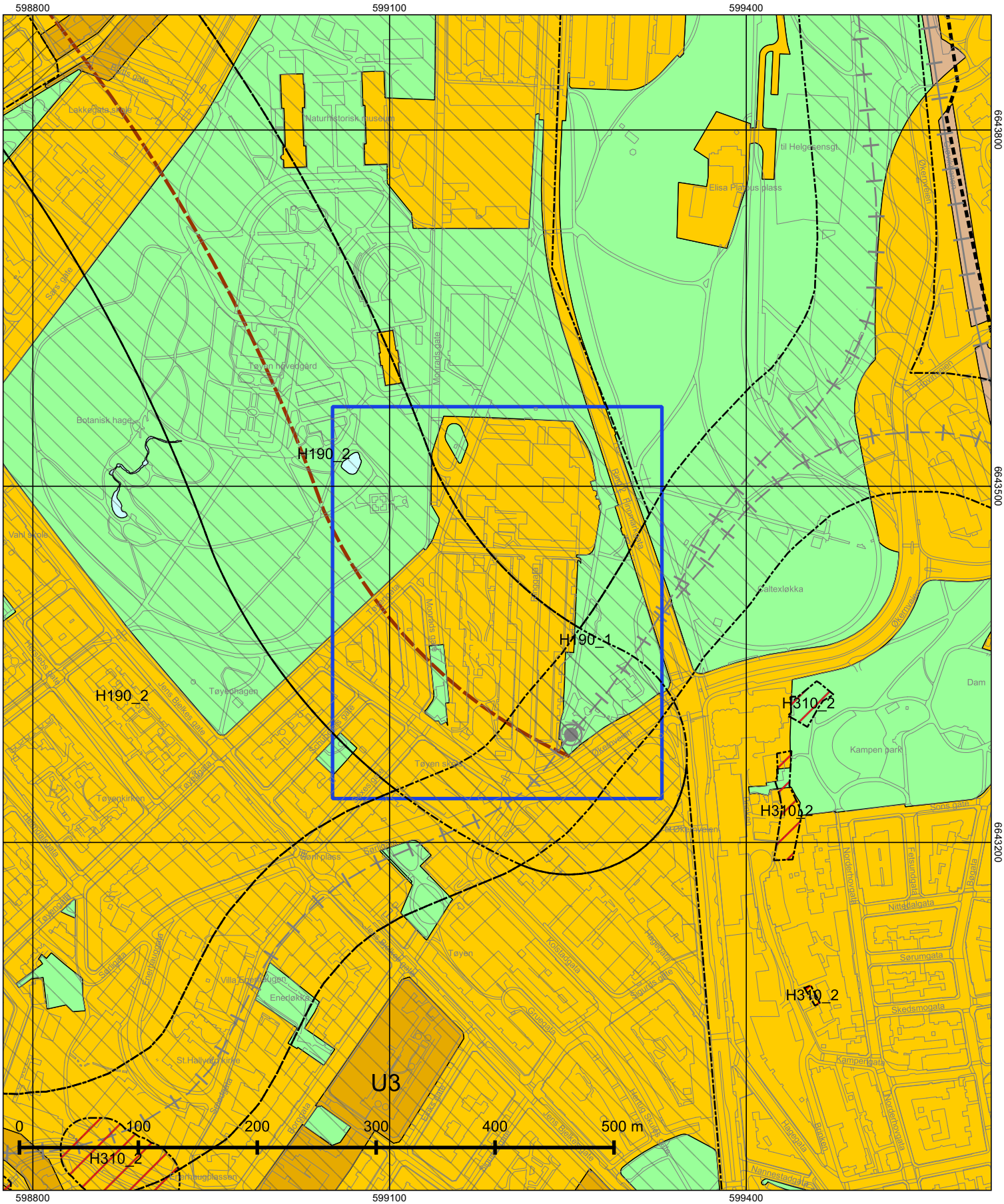
Dato: 11.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145668/ 86515563
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: RINGGATA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/107

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145668/86515563
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

49452

Trondheimsveien 23 m.fl. ved den nedre del av Tøyenaksen. Kfr. sak 355/52

49452 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.10.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203197
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

16

ES./VP. 117/1.

Monrads gt. 1. seksjon III.
Bygn.v. 22/11-46.

Tilbakesendes med vedlegg hr. bygningsinspektören for östre distrikt.

I samsvar med erklæring, blad 61, har vi ikke noe å bemerke til at ferdigattest blir utstedt.

Oslo parkvesen, den 27. november 1946.

Marius Röhne

Eyvind Ström

Skjema nr. 1.

Byg.nr. 237/29.
Bl.a.
0510

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldesesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret*, med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. I *til* Monrads *gate.*

Seksjon III – blokk 10–14 – Tøienaksen.

1. **Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.**
   1. Etasjeplan
   2. Kjellerplan
   3. Loftsplan
   4. 1ste etasjes plan.
   5. Fasade mot Tøienaksen(Øst)
   6. Fasade mot gårdsplass(Vest)
   7. Gavlfasader og snitt.
   8. Situasjonsplan. 1:500
   9. Kloakkplan 1:100
   10. Situasjonsplan,kloakker,1:500
   11. Profil uttrekksledninger.

2. **Arbeidets art og rummenes anvendelse.** Våningshus.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på 2 vær., kjøkk. / ~~thekjøkk.~~ bad / dusj 50, på 1 vær., kjøkk. / ~~thekjøkk.~~ bad / ~~dusj~~ 25.

— på vær., kjøkk. / thekjøkk. bad / dusj på vær., kjøkk. / thekjøkk. bad / dusj

Antall butikker: 0 **Antall garasjer:** 0 **Antall enkeltværelser:** 0

3. **Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.** Ingen.

4. **Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 1.** Vil bli anmeldt ved spesialkonsulent.

5. **Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.** Vil bli anmeldt ved spesialkonsulent.

6. **Isolasjon §§ 81 og 105.** Vanlig lovbefalt.

2

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Kjellervegger av betong 1-5-7. Yttervegger av 1+1/2 stens mur. Bærende vegger, dele- og trappegangsvegger, samt etasjeadskillere og trapper utføres av armert betong. Lettvegger mellem leiligheter utføres dobbelte. Øvrige lettvegger av sterk- og lettsten. Gulver belegges med 4.cm.cellebetong samt linoleum.
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132 2.	Vil bli anmeldt senere.
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Se situasjonsplan.
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	
11. Bebyggelsens grunnflate i m.² og antall etasjer. §§ 126 og 74.	862,4 m^2 - 5 etasjer.
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Se tegningene.
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.	Lovbefalte bredder og stigningsforhold.
15. Utvendige fritrapper § 90 8.	Ingen.
16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.	Se tegningene.
17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. § 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Spesialanmeldelse vil bli innsendt senere.

3

18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Se tegningene.
19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	Høide fra gulv til gulv = 2.88 m. Nettohøide = 2.65 m.
20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumværelser.	Ingen.
21. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Ingen.
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 4.	Se tegningene.
23. Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.	Taket tekkes med teglsten.
24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	Avstand til nabo = 8 m.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5.	Lovbefalt bredde og høide.
26. Lysgårder. § 78.	Ingen.
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2.	Se tegningene.
29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

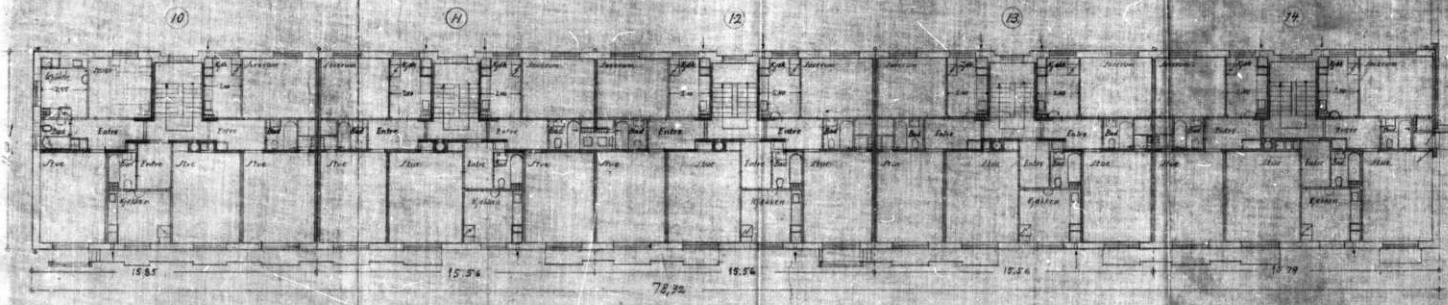
MONRAD/GATE 1. II. SEKSJON.

FASADEPLAN

BLOKK - 10-14

NÅL = 1:100

Blad nr. 121





Oslo januar 1939

Tegnet av Jacob Hansen

Arkitekter M.N.A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300803-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 02.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGGATA 4 A-E	Eiendom:	229/107
Tiltakshaver:	AS Tøyenparken Boligsameie	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
RINGGATA 4 A-E - MODERNISERING AV 60 BAD
UTSKIFTING AV INNVENDIG RØRANLEGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.058.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis.

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:

AS Tøyenparken Boligsameie, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO tasvenning@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201413213-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 16.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGGATA 4 A-E	Eiendom:	229/107
Tiltakshaver:	Tøyenparken Boligsameie AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
RINGGATA 4 A-E -TO NYE VANNLEDNINGER TIL BYGG

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413213			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan VAV			4/3

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

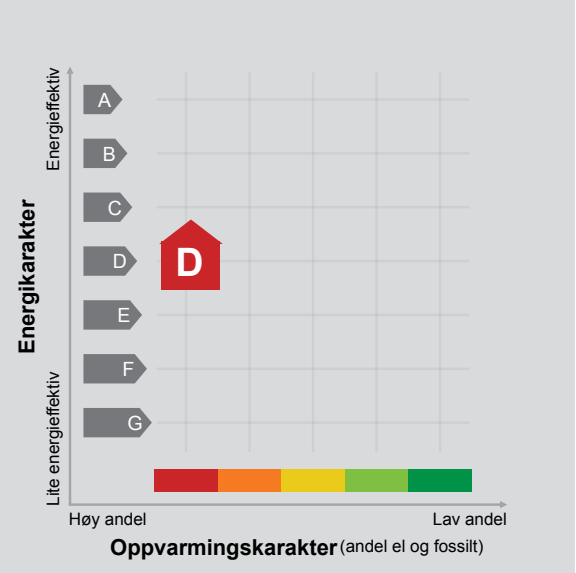
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.11.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
Tøyenparken Boligsameie AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, tasvenning@gmail.com

ENERGIATTEST

Adresse	Ringgata 4B
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581408
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-146982
Dato	18.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ringgata 4B	80581408	H0203	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	130 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.9.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	147,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 431 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 394 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 394 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 394 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	87,0 %

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 4 B, 0577 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 107, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
