PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SARS' GATE 31L

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sars gate 31L
0562 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/124
Aksjenr. : 2
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 57 m²

Totalt bruksareal (BRA): 57 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.10.2025
Referansenummer	15076347
Meglerforetakets oppdragsnummer	40251141
Hjemmelshaver/selger	Solvor Maike Nilssen Vermeer
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Solvor Maike Nilssen Vermeer
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	21.10.2025 12:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Sars gate 31L
Postnummer/sted	0562 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/124
Aksjenr.	2
Borettslag / Sameie	Tøyen Boligselskap AS
Tomt	Eiet tomt: 11484 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1940		

Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Tøyen Boligselskap AS beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Aksjelaget har felles eiet tomt opparbeidet med blant annet asfalterte og grusbelagte internveier, uteplass med sittebenker, sykkelstativer, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader av pusset mur. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2019. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

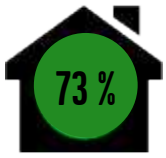
Leiligheten består av:

Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og kott.

Utgang fra soverom til balkong.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	53			53	7
	Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.				Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	53	4		57	7
	Total bruksareal: 57 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder aksjeselaget fellesarealer som kan benyttes av eierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskeri.

Balkong er oppmålt til 7 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en loftsbod oppmålt til 7 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 4 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 52 m2 P-ROM og 1 m2 S-ROM. S-ROM er kott på soverom inkludert innvendige tilsluttende vegger.

Rapport

Våtrom

Baderom fra omkring 2006 i regi av aksjelaget. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt høyskap og vegghengt skap. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv med skyvedører av glass på skinne av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør og avløpsrør plassert i rørkasse. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Stoppekraner på synlige forkrommede rør. Mekanisk avtrekksventil plassert vegg. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Ventilasjon	Våtrommet har naturlig ventilasjon. Funksjonstesting med papir mot avtrekksventil viser tilstrekkelig trekk.
Overflater gulv	Det er registrert hakk/avskalling i en flis ved servantinnredning.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert fukt/svellemerker i nedre del av servantinnredning samt elastisk fug med manglende vedheft/sprekker mellom gulv og dusjskinne. Utskifting/fornying kan vurderes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	TG2 gjelder: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk utenfor dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm samt til hovedsluk i dusjsone på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Funksjonstesting av lokalfall i dusjsone viser tilstrekkelig vannavrenning til sluk.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Gulvflate av malt parkett. Veggflater av malte mur. Himling av malt betong. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av treverk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg samt belysning over kjøkkenbenk. Stikkontakt på vegg. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Stoppekraner under oppvaskkum. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2 Overflater gulv	TG2 gjelder: Det er registrert sprekk i skjøt mellom to parkettbord ved kjøleskap.
Innredning	Benkeplate bærer preg av slitasje samt fukt/svellemerke i nedre del av dekkside mot komfyr. Utskifting/fornying bør vurderes.

Øvrige rom

Gulvflater av malt parkett. Veggflater av malt mur og teglstein. Himling av malt betong. Slette innerdører. Garderobeskap i entré samt skyvedørsgarderobe på soverom. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler på kjøkken og bad.

Oppgraderinger: Sparklet og malt vegger i stue, malt vegger og himling på soverom samt malt radiatorer i perioden 2021-2025. Malt parkettgulv i entré og dørterskler malt i 2025.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Overflater himling	Det er registrert en mindre sprekk/ujevnhet i overflatebehandlingen i himling i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er registrert enkelte merker og riper i stue og soverom.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong. Etasjeskilleren måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner til leiligheten på kjøkken og bad. Leilighet er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er plassert utenfor leiligheten. Stoppekraner til leiligheten er plassert på kjøkken og bad.
TG 2	Vannbåren varme	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Det har skjedd ved noen anledninger mellom 2013 og 2015 ved bruk av eldre støvsuger i kombinasjon med høytforbruk. Ikke opplevd siden.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen:

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. TG2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget iht NS3600. Med bakgrunn i overnevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2019.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til overbygget balkong oppmålt til 7 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Veggflater av malt mur. Markise. Levegger og rekkverk av fasadeplater og metall. Rekkverkshøyde er målt til 99 cm.

Oppgradering i 2022: Markise.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,30 meter takhøyde på bad samt fra 2,62-2,64 meter takhøyde i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke aktuelt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

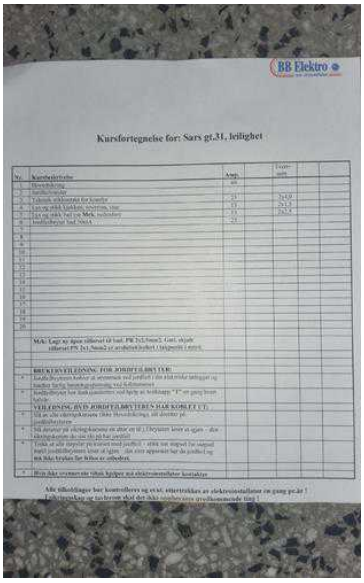
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251141

Selger 1 navn
Solvor Maike Nilssen Vermeer

Gateadresse
Sars' gate 31L

Poststed	Postnr
OSLO	0562

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251141

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget rehabiliterte alle bad i 2006 og brukte Harry Martinsen AS. VVS rørleggerentreprenør

Arbeid utført av: Harry Martinsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble rehabilitert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble rehabilitert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251141

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251141

Tilleggskommentar

For et år siden da naboen pusset opp kjøkkenet tok de feil av min sikringsskap og deres. De slo sikringen raskt av og på 5-7 ganger. Da gikk strømmen i varmekablene på badet. Naboen kom og slo den på igjen. Dette har ikke skjedd før eller etter.

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: 40251141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

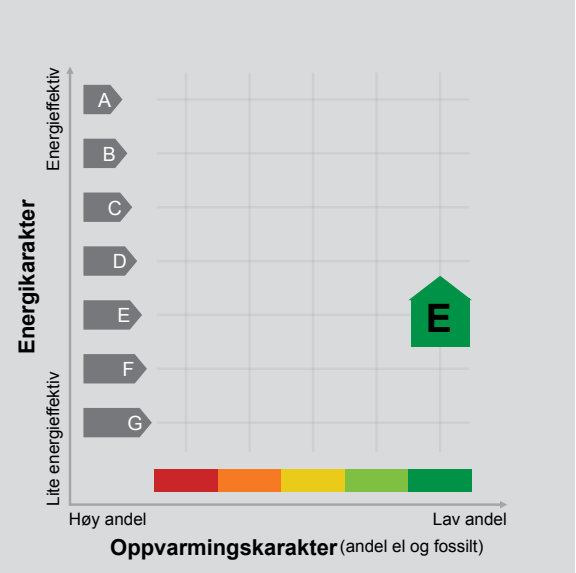
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solvor Vermeer	3ba9b2cb3131867321c7a4f1f9fa5bf1851319e1	08.10.2025 19:06:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251141

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Sars' gate 31L
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581572
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-177390
Dato	07.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
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
Sars' gate 31L	80581572	H0203	0	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.3.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 040 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	200,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 922 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	200,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 040 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 119 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 922 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 040 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251141 . Vår ref.: 5214-1-1123 Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyen Boligselskap As
Organisasjonsnr:	921579853
Aksjonær:	Vermeer, Solvor
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	1123
Aksjeboenhetsnumer:	00002
Adresse:	Sars' Gate 31 L, 0562 OSLO
Aksjenummer:	2
Gnr.	229
Bnr.	124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57061251.
- 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.

Gateparkering. Det er kun lov til å montere kullfiltervifte over stekeovn/komfyr, og det er kun lov til å ha lufteluke uten elektrisk avtrekk på baderom. Selskapet har egen hjemmeside www.tbsas.no og styrets e-post er: styret@tbsas.no Endringsskjema for postkasseskilt ligger bak husordensreglene. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12138922527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo:	10 367 141,11
Innfrielsesdato:	01.10.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160109987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo:	22 740 390,50
Innfrielsesdato:	01.01.2037
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: 6 611,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 611,76	

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:	1 224,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 554,-
Annen formue:	26 639,-
Gjeld:	227 489,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12138922527
Restsaldo:	67 334,69
Kapitalkostnader:	421,44

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160109987
Restsaldo:	147 788,02
Kapitalkostnader:	1 462,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215 122,71,-, 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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Audun Hallvard Heggtveit, e-post: styret@tbsas.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. 5214
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generalforsamlingen avholdes samme sted som i 2024.

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

Det blir servert pizza og brus/kaffe.

Saker til behandling

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

18. Fastsettelse av honorarer

19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Heggtveit er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5214 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

IN-ORDNING

Forslag fremmet av:
Åse Myhr

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- For IN-ORDNING
- Mot IN-ORDNING

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

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

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

Sak 7

Husdyrhold – Opphold i indre gård

Forslag fremmet av:
Julianne Lie Drange

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8
Gårdsbryggeri

Forslag fremmet av:
Tor Øivind Fjeldstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Sak 9

Profesjonell, uavhengig styreleder

Forslag fremmet av:
Einar Takla

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling:

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 10

Avtrekksvifter på bad

Forslag fremmet av:
Tonje Merethe Tredal

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

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

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

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

- For Avtrekksvifter på bad
- Mot Avtrekksvifter på bad

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

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

Sak 11

Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:
Einar Takla

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltakelse på generalforsamlinger

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

Vurdering opp mot lovverket

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

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

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

Styrets alternative forslag

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

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

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

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

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

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

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

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

Sak 12

Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Forslag fremmet av:
Ove Westermoen Haugvaldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 13

Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Forslag fremmet av:
Einar Takla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

•Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel

•Boligenes markedsverdi

•Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader

•Sikkerhet for beboere og besøkende

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

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

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

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

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Forslag fremmet av:
Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:
Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Utskifting av låsesystem

Forslag fremmet av:
Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Makstid for styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Tonje Merethe Tredal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Punkt 5 i vedtektene vil da lyde følgende:

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

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

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Heggtveit

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

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

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

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

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

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Styrets årsberetning for 2024

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

Overgang til ny vaktmestertjeneste

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

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

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

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

Arbeidsmengde og styrets innsats

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

Krav om ekstraordinært årsmøte

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

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

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

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

Skadedyr – veggedyr i B-oppgangen

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

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

Ventilasjonsrens i alle leiligheter

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

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

Bedre avtale med Telia – store kostnadsbesparelser

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

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via Vibbo.

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

- Leilighetsnummer

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

Kostnader vedr. endringer på postkasseskilt belastes bestiller.

Kjellerboder og vedlikehold

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

Uteområder og trivsel

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

Trappevask og renhold

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

Tagging og skadeverk

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

Flagging og felles verdier

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

Generelt om drift og vedlikehold

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

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

Kontakt oss

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er kr 1 016 693 høyere enn budsjettert.

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i AS Tøyen Boligselskap

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 306**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS TØYEN BOLIGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. IN-ORDNING

Fremmet av: Åse Myhr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

7. Husdyrhold – Opphold i indre gård

Fremmet av: Julianne Lie Drange

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

8. Gårdsbryggeri

Fremmet av: Tor Øivind Fjeldstad

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

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

9. Profesjonell, uavhengig styreleder

Fremmet av: Einar Takla

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

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

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

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

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

1. Erfaring viser begrenset engasjement fra eksterne styreledere

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

2. Styret ivaretar allerede selskapsinteressene profesjonelt

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

3. Daglig drift krever nærvær og innsatsvilje

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

4. Eksisterende regelverk ivaretar fellesskapets interesser

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

10. Avtrekksvifter på bad

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

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

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

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

11. Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Fremmet av: Einar Takla

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

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

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges

Digital deltakelse omfatter møteføIging, taletid og stemmegivning

Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning

Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse

Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Fremmet av: Ove Westermoen Haugvaldstad

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

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

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

13. Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Fremmet av: Einar Takla

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

•Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel

•Boligenes markedsverdi

•Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader

•Sikkerhet for beboere og besøkende

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

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

Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslag om målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

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

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

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

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

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

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

Styret støtter forslaget.

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

14. Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

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

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

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

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

15. Kameraovervåking

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

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

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

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

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

16. Utskifting av låsesystem

Fremmet av: Toril Gjermundsdater Wik

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

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

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

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

17. Makstid for styremedlemmer

Fremmet av: Tonje Merethe Tredal

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

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering – Forslag om makstid for styremedlemmer

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

1. Manglende forståelse for styrets funksjon

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

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

2. Rekrutteringsutfordringer og behov for kontinuitet

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

3. Juridiske utfordringer ved tilbakevirkende kraft

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

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

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

Konklusjon

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

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

18. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

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

19. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ove Westermoen Haugvaldstad
Audun Heggtveit
Runa Schulstad

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Godø Eliassen
Håvard Palerud

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Godø Eliassen
Håvard Palerud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Takla

Følgende stilte til valg:
Einar Takla

VEDTEKTER

A.S Tøyen Boligselskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

14. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

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

HUSORDEN FOR A/S TØYEN BOLIGSELSKAP

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

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

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

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

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

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

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

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

VARME og VARMT VANN.
Varme og varmt vann må brukes mest mulig økonomisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Endret på gen. forsamling 15. mai. 2017

ORDENSREGLER FOR VASKERIET.

Les bruksanvisningen nøye.

2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.

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

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

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

6. Bruk ikke midler som angriper maskinen.

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

8. Hvis mulig, unngå barn i vaskeriet.

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

10. Bløtlegging i maskinen er forbudt.

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

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

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

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

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

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

PARKERINGSFORBUDET I TØYEN BOLIGSELSKAP AS

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

Falck foretar kontroll, og borttauing av feilparkerte biler.

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

Borttauing skjer for bileiers regning og risiko.

Det tillates 10 minutters stans for av og pålessing.

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

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

STYRET

ENDRINGSSKJEMA FOR POSTKASSE-SKILT

Hva gjelder det (sett kryss):

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

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

LOppgang: Leilnr (seksjonsnr):

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

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

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

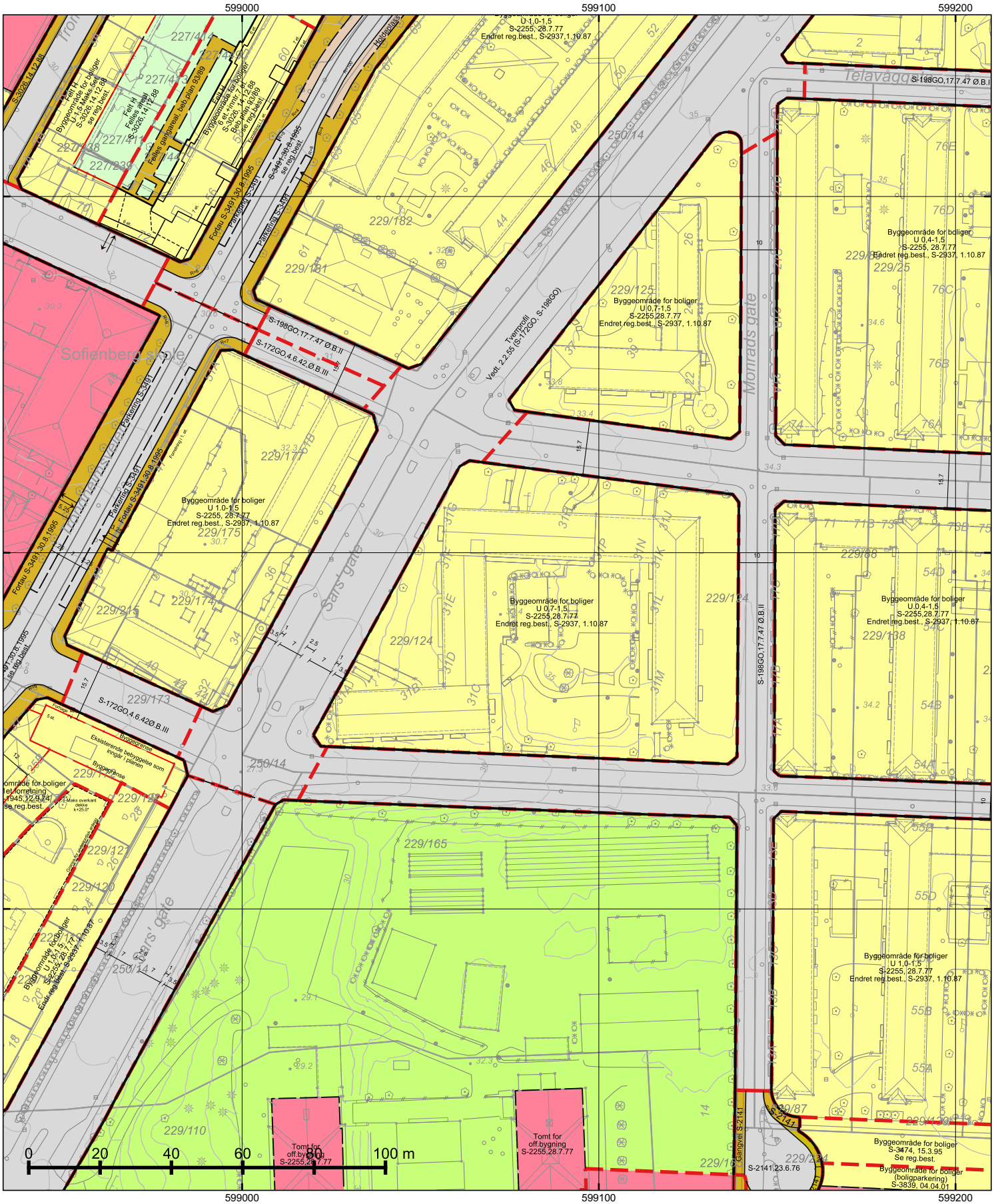
Skjema er utfylt av:

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

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

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

Sted Dato Underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

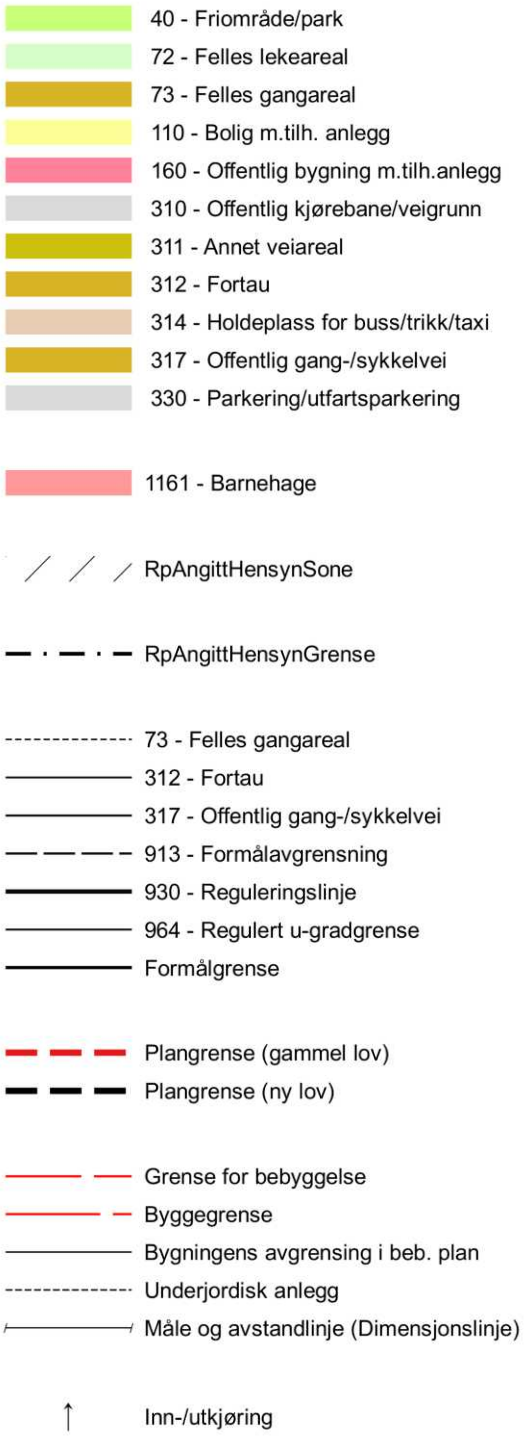
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

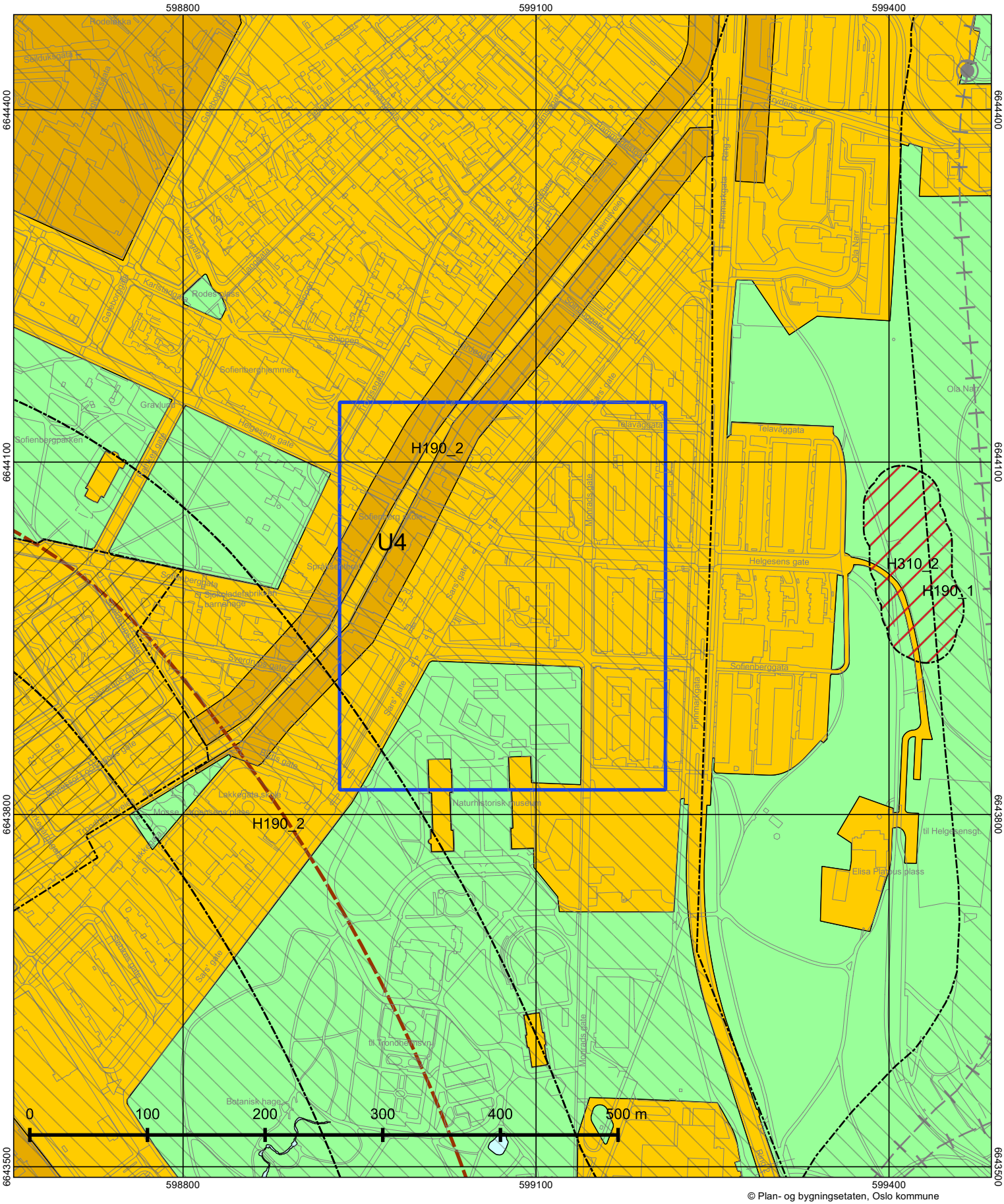
PlottID/Best.nr: 148195/ 86520279
Adresse: Sars' gate 31
Gnr/Bnr: 229/124
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598800
599100
599400
6644400
6644100
6643800
6643500
H190_2
U4
H190_2
H310_2
H190_1
Rodeløkka
Rodes plass
Sofienbergparken
Sofienbergkirken
Sofienbergtorget
Sofienbergjemmet
Gravlund
Helgesens gate
Sofienbergveien
Sofienbergplassen
Sofienbergskolen
Sofienbergbarnehage
Sofienbergata
Sofienberggata
Sofienberg gård
Sofienbergbanen
Sofienbergbanen
Sofienbergbanen

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

S-198GO

Regulering av Østre bydel II, Oslo.

Vedtaksdato: 17.07.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701510

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V49452, V180648, V070246, 71153, V240894, V110347, V101175, V030693, V170854, 9380, 71759, V210165, V020255, V241085, 3256, 34080, V241091N3, V050900, 30752

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-1937	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-1937	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-1937	26/2-1942	4/6-1942	N B I
174	11/1-1938	20/6-1940	17/10-1940	V B I
177	27/9-1938	16/10-1942	22/12-1942	Grunerl.
		23/5-1947	26/9-1947	
178	10/1-1939	5/2-1942	4/6-1942	Ø B III
179	2/5-1939	30/10-1946	17/7-1947	Ø B II
181	10/10-1939	5/2-1942	4/6-1942	N B II
182A	28/11-1939	5/12-1946	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-1940	24/9-1942	6/11-1942	Ø B IV
184	2/4-1940	14/12-1951	22/7-1952	Ø B I
188	6/5-1941	22/2-1942	6/11-1942	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene. Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19,50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

V020255

I henhold til instruks godkjennes : Tverrprofil for Sarsgata mellom Heimdalsgata og Finnmarksgata,som vist med røde tall.

V020255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.02.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502858
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza

Dato: 07.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520279
40114/ VICTORIAC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20251006 for SARS? GATE 31L.

GNR. 229 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1939.

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

11493 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

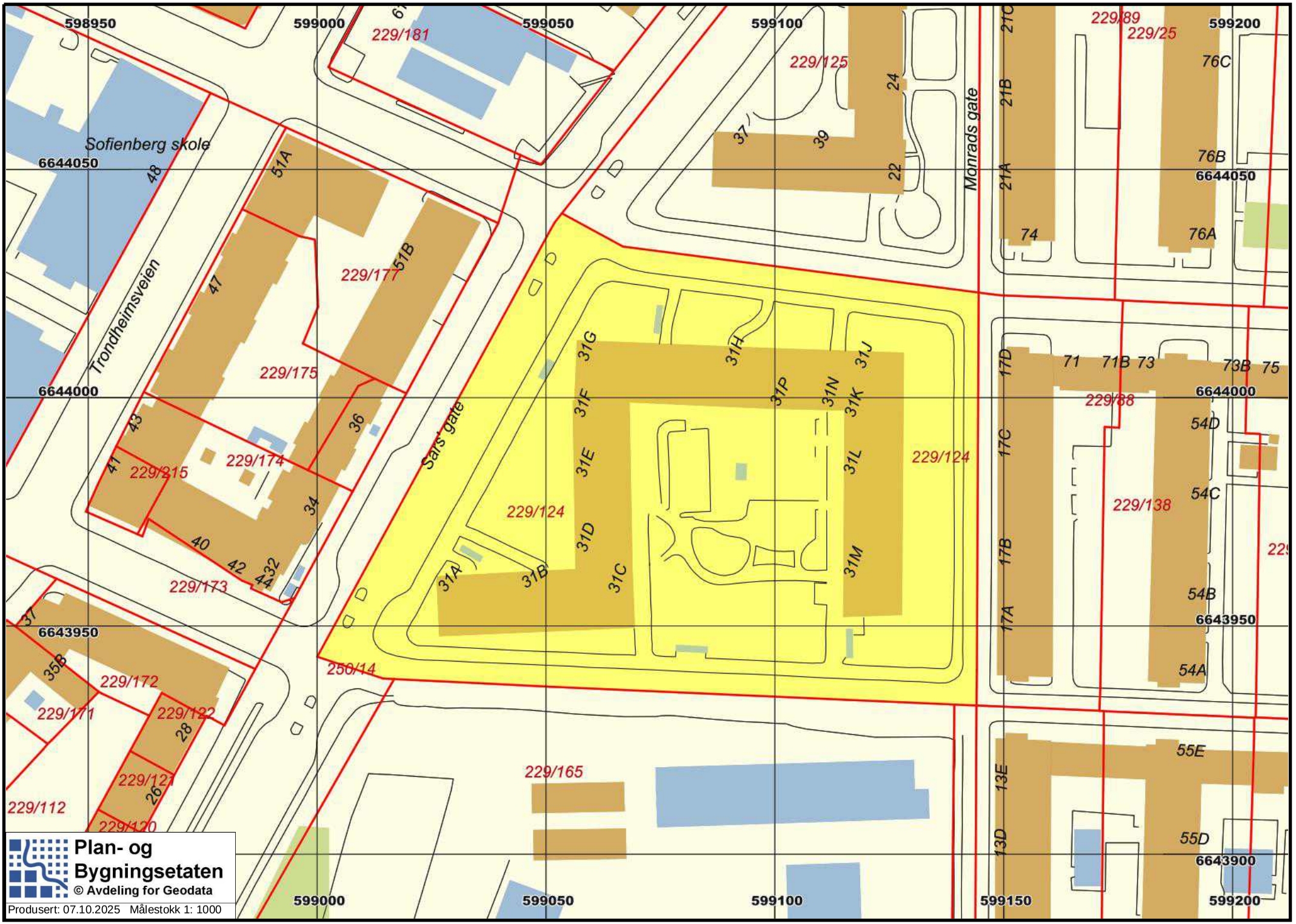
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598950
599000
599050
599100
599150
599200
6644050
6644000
6643950
6643900
Sofienberg skole
Trondheimsveien
Monrads gate
Sars gate
229/181
229/125
229/89
229/25
229/177
229/175
229/174
229/215
229/173
229/124
229/88
229/138
229/172
229/171
229/122
229/121
229/112
229/165
250/14
48
51A
51B
47
43
41
36
34
40
42
432
37
35B
28
26
24
39
22
74
76C
76B
76A
21C
21B
21A
71
71B
73
73B
75
17D
17C
17B
17A
54D
54C
54B
54A
55E
55D
13E
13D
31A
31B
31C
31D
31E
31F
31G
31H
31J
31K
31L
31M
31N
31P
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.10.2025 Målestokk 1: 1000

Saxsgt. 31

J.nr. 1663/1938

Blokk 2

Våningshus.

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSINSPEKTØREN Bj. nr. 1666/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 23 Trondhjemsveien. Kv. / X. 2. Vgt nr. 3. Sars gate

Innlevert 26. september 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 27-9-1938.

C. Strømsøen

Overrendes herr reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Trondhjemsveien.

Det må avholdes kartforretning over den del som skal bebygges. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 28/9 -1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 29. SEP. 1938

A. E. Myren

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 007357 -3 OKT. 1938
REGISTRATURAVD.

M/B

Trondhjemsveien 23 (kvartal X II)
Opm chefens eksp av 28/9 38

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Oversendes herr vannverkschefen.

Den vedlagte situasjonsplan, bl. 1, med kotehöider og stigningstall er kopi av den gjeldende reguleringS- og bebyggelsesplan.

Byggelinjene er inntegnet på denne plan med blått.

Bygningsblokkens regulerte dybde er 11,o m. og höiden 4 etasjer.

For ströket gjelder byplanvedtekt 111, stadfestet av arbeidsdepartementet 22/5 1936.

Fortågstigningen i Monrads gate er 6 cm.

Oslo reguleringsvesen den 30. september 1938.

Th. Ellefsen.

EAF/AaM.

J.nr. 7357/1938. Matr.nr. 23 Trondhjemsveien (kvartal XII).

Tilbakesendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 32,80 approberes med 2 uttrekk til hovedkloakk i Monrads gate. Da der ikke er lagt offentlige ledninger i denne gate må eieren ordne det nödvendige med hensyn til oparbeidelse av gate med ledninger.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv, og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Der må sörges for nödvendig overvannsavløp.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Minimum vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 40 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyn - tagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må ørnödent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Tinglest erklæring for fellesledninger må avgis.

Oslo vann- og kloakkvesen den 18. oktober 1938.

Bygn. chefens J.nr.: 1665/38
mottatt: 19 OKT. 1938

Ad: 23 Trondhjemsveien.

J.nr. 1665/1938. CB.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 20. oktober 1938.

SB/VW.

Ad: 23 Trondhjemsvn. Kv.X, blokk II.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Regler for innredning av W.C. rum og for innredning av nedkastsjakter etc. må følges.

Værelser med lysflate over 1/8 må få dobbelte vinduer.

Balkongdører må være dobbelte.

Entreer må få friskluftttilførsel.

Samtlige kjøkkener må få dampavtrekk rett over kokestedet.

Trapperum må få avtrekk øverst.

Dobbeltvaskeriet ansees tilstrekkelig når tørken får minst 8 ribber effektivt opvarmet.

Kjellerganger må få avtrekk til luftpipe.

Oslo helseråd den 9. november 1938.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 10 NOV. 1938

Ad: 23 Trondhjemsveien.

J.nr. 1665/1938. CB.

Ö. d. til innstilling.

Oslo den 10. november 1938.

L. A.

Ö/MS.J.nr. 1665/1938.

Ad: 23 Trondhjemsveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

1. Anmeldelsen gjelder 1 blokk i bebyggelsesplanen av 1. kvartal. Forsåvidt kvartalet skal opdeles i flere matrikkelnumre må det innsendes en opdelingsplan. I så tilfelle må avgis tinglest erklæring for felles gårdsplass. Herfor nå nærmere redegjöres.

1 2. Der tiltrenges dispensasjon fra § 89,2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.

2 3. Der tiltrenges dispensasjon fra forskriftenes § 3,1 c for 1 1/2 stens mur i 1. og 2. etasje.

4. Fasadene må godkjennes.

3 5. Det må redegjöres for konstruksjoner og innsendes de nödvendige statiske beregninger.

4 6. Det må redegjöres for isolasjon av bygninger gulver.

5 7. Gateopparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.

6 8. Centralopvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.

7 9. Ansvarserklæring må innsendes.

8 10. Anmeldelsen kan ikke godkjennes för ovennevnte punkter er iorden.

Oslo den 12. november 1938.

T. G. Hoff

Ad.matr.nr.23 Trondhjemsveien.

Bygn.J.nr. 1665/1938. MT.

Fasaderådet har i møte den 18de november 1938 besluttet:

Utsettes. behandles sammen med Bolt I

O. Lidland

Ad.matr.nr.23 Trondhjemsveien.

Bygn.J.nr.1665/1938. MT.

Fasaderådet har i møte den 25de ds. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

Mdlus.

Oslo den 25de november 1938.

O. Lidland

Sendt 26/11-38.

TRONDHEIMSVEIEN 25 KVARTAL IV, BLOKK II.

M 1:100

Bf. 79

1665/38

BEBYGGET 848,00 m²

GULVMETER 2574,50 m²

LEILIGHETER

1 v. KJØK. BAD I ETT. 8 STK.

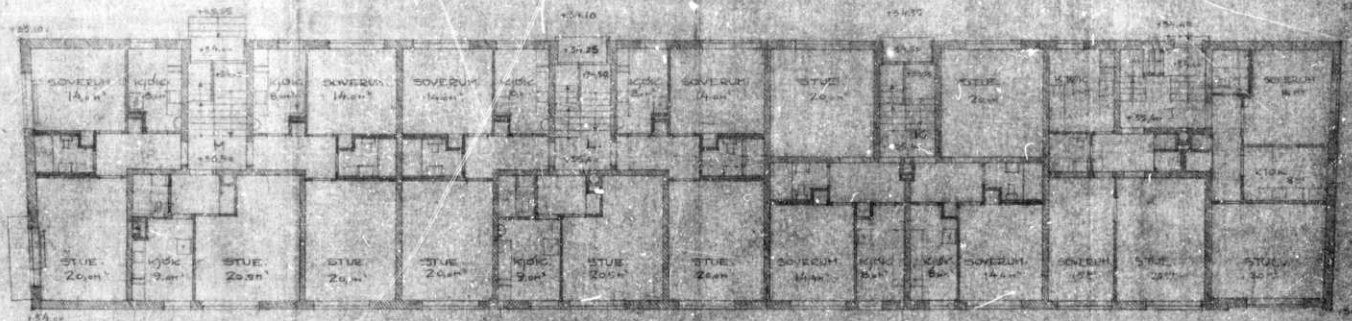
2 v. " 32

ALT 40 LEILIGHETER.

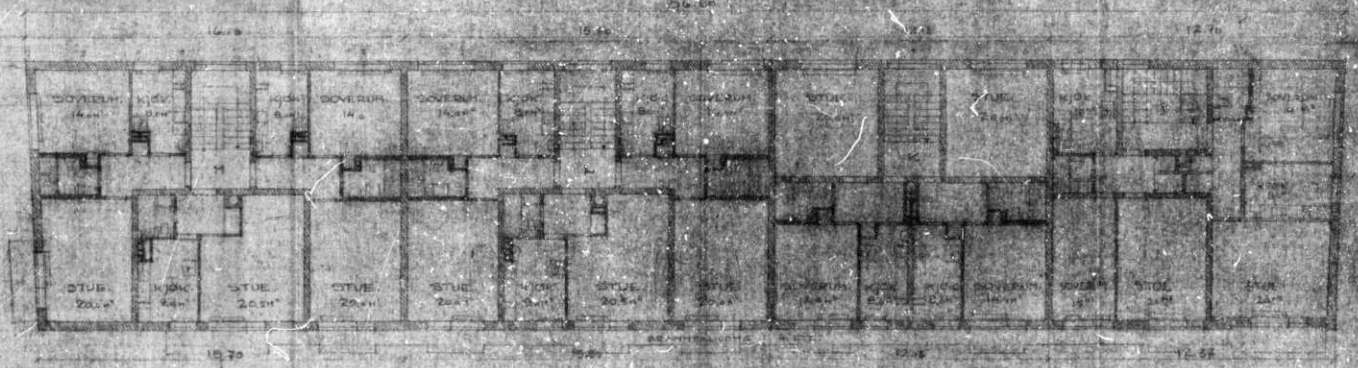
STERKOBLETTSTEIN.

TEGLSTEIN.

BADSTRAVE DE CLI 2.



PLAN AV 1. ETG.



PLAN AV 2, 3 OG 4. ETG.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB *77

Arbeidets art
Nye balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sars gate 31	Gnr.229, bnr.124	88/1115

Byggherre

A/S Tøyen Boligselskap
v/Magne Lillevik
Sars gate 31

0562 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Jan Erik Stors
c/o Alcon Consult A/S
P.b. 6595 - Rodeløkka

0501 OSLO 5

THE/tfn
Dato 10.mai 1989

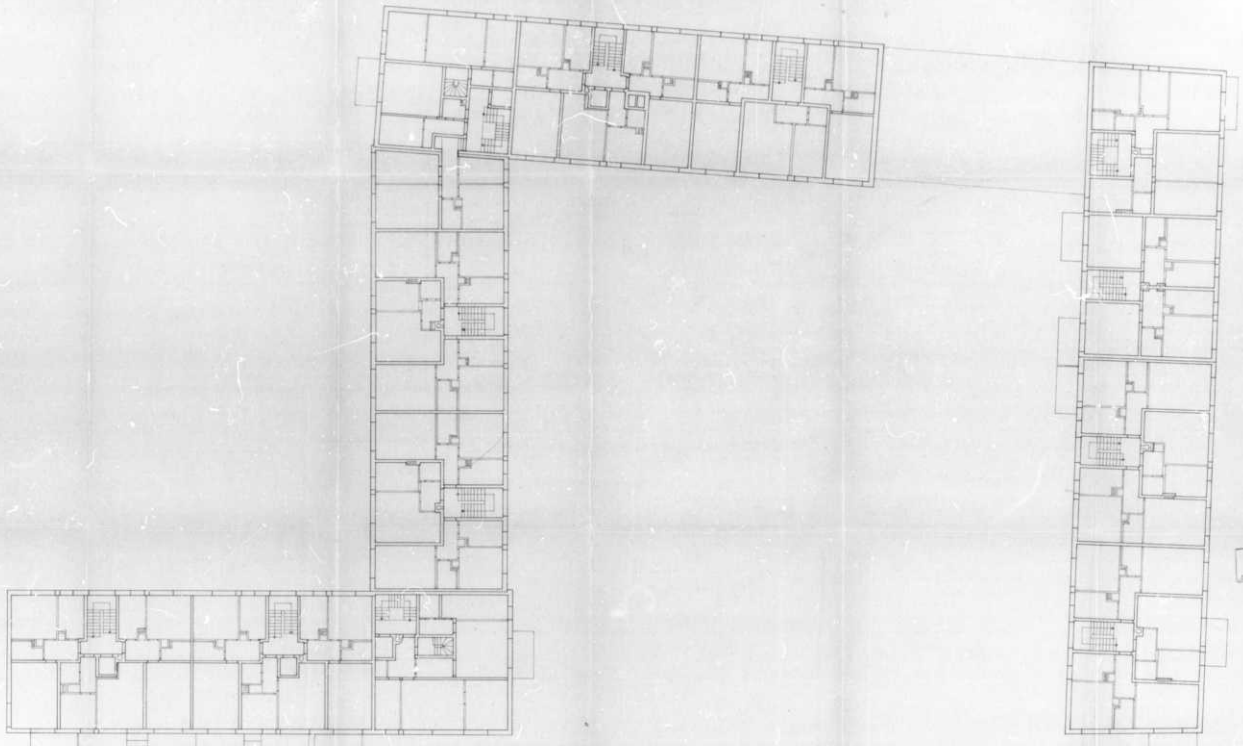
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.



SARS GATE 31A-M

PLAN 2. ETG.
NYE BALKONGER

14

Thorup & Oliver AS
Grønland 4 0190 Oslo

833 08 A

MOTTATT

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Kontraktsnummer: 156206

5214-1-1123 Oslo:06.10.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Tøyen Boligselskap As	org.nr: 921579853
Boligens adresse:	Sars' Gate 31 L, 0562 OSLO, 0562 OSLO	bolig nr: 1123
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 57061251
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Vermeer, Solvor	01.06.1983

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	700	2	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER - FORHØYET 080402
Andelsobligasjon	4800	2	Forretningsfører	

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 156206

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
07.02.2014	Dnb Boligkreditt AS	19	AVTALEPANT

Tøyen Boligselskap As
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64766
2 NOV 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETET

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 229 Bnr 124 Sars' gate 31, Oslo.**
Saksnr. : **199901468**
Arbeidets art : **Søppelbod (ved oppgang M)**

Tiltakshaver : AS Tøyen Boligselskap, Sars' gate 31 A, 0562 OSLO

Den 22. september 2000 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til veglovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 9,0 m fra regulert senterlinje Sofienberggata.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 28.09.00

A/S Tøyen Boligselskap

Eiers underskrift
EGIL ANDERSEN ELLA MAY JENSEN

Doknr: 64766 Tinglyst: 02.11.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skatteetaten

Dato
14.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 579 853 Aksjenr 2

Eiendommens adresse:

Sars' gate 31L, 0562 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 260 499
Som sekundærbolig:	kr 5 041 994

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sars' gate 31L

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	4 min 0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	4 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	14 min

SPORT

Sofienberg ungdomsskole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkke	4 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

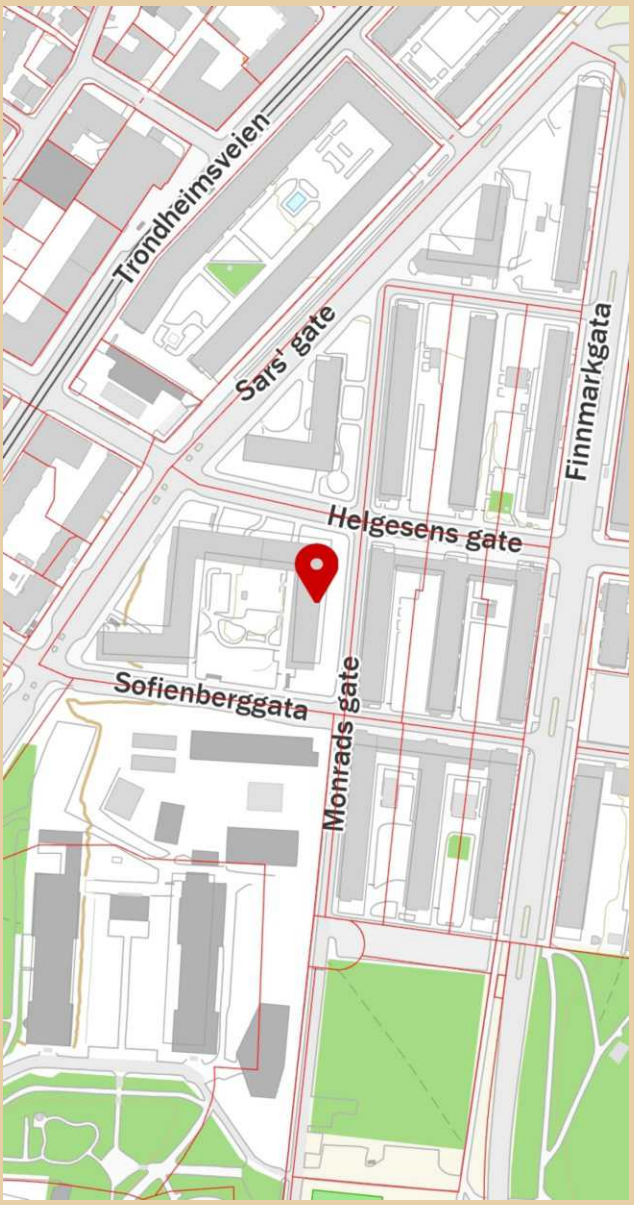
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



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

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:
Sars' gate 31L, 0562 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 124, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251141

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
