

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Trondheimsveien 67  
0565 OSLO  
Gnr./Bnr.: 229/182  
Oslo kommune

Rapportdato: 13.03.2026  
Befaringsdato: 17.02.2026  
Referansenummer: 15078907

## Areal

Leilighetsbygg  
Bruksareal: 57 m<sup>2</sup> (BRA-i: 54 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 57 m<sup>2</sup> (BRA-i: 54 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## 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.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	17.02.2026
Referansenummer	15078907
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0021
Hjemmelshaver/selger	Malin Hovland Hellebø/Yngve Jordalen
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Malin Hovland Hellebø/Yngve Jordalen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	13.03.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 67
Postnummer/sted	0565 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/182
Andelsnr.	68
Borettslag / Sameie	TØYENHUS BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 10210 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	1940		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Tøyehus Borettslag beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte/hellebelagte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1940. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Fasader forblendet med teglstein. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Vinduer med karmen av tre.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

### Boligen inneholder

2. etasje: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og garderobe.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilator	10	
		Innredning	10	
Andre rom		Innerdører	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).

### 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 bygnings sakkyndige 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 med 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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)			
Leilighetsbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Loftbod			
2.etasje	54			54	
	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og garderobe.				
Kjeller		1		1	
		Kjellerbod			
SUM	54	3		57	
		<b>Total bruksareal: 57 m<sup>2</sup></b>			

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue og kjøkken 2,64 meter, soverom 2,64 meter, bad 2,33 meter.

Leiligheten disponerer kjellerboder oppmålt til 1m<sup>2</sup>, (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 2m<sup>2</sup>, (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

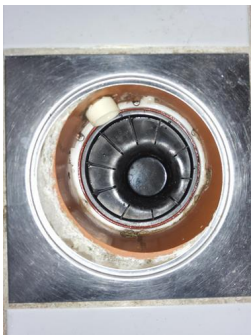
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 16.02.2026
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-tilsynsrapport, datert: 01.02.2024. Sak avsluttet.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra 2001, rehabilitert i regi av borettslaget. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dusjhjørne med to-greps armatur påkoblet håndduj og regndusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av plast kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Sanitærutstyr og innredning    Servantskap har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflater gulv    Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Lekkasjesikkerhet    Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger    Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon    Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført    Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.






Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Vannrør - Hoved vann/avløp i sjakt.


## Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med laminat. Malte vegger. Malt himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon
 TG 1	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Ventilator Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal eller sjakt. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt, da dette kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om eventuelle tiltak må iverksettes.
	Innredning Innredningen bærer samlet sett preg av alder og slitasje. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av plast kombinert med kobber. Vanninntaksrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Innvendig stoppekran i kjøkkenbenk. Stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
--------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------




## Andre rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører, slett dør til garderobe.

Oppgraderinger:

2026


Malt veggflater på stue og soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon
 TG 1	Overflate gulv Synlige deler av gulvet bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Innerdører Dør til bad har påbegynte svelleskader. Dør til garderobe bærer preg av alder og slitasje. Vurdert til å være av estetisk karakter.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

---

3. etasje.  
Etasjeskiller av betong.  
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


3.etasje.

 TG 1 3.etasje. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom. På soverom er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 17 mm totalt på hele rommets lengde/bredde. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.

## Vinduer og ytterdører

---

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2018.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

El-tilsyn utført, datert: 01.02.2024. Sak avsluttet.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei, ikke i vårt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler blant annet samsvarserklæring for elektrisk arbeid ifbm rehabilitering av bad.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1999, blant annet for rehabilitering av bad.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Det mangler blant annet dokumentasjon/samsvarserklæring for rehabilitering av bad med elektriske installasjoner utført etter 1999.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Branninstruks og evakueringsplan henger ved hovedinngangen.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserte tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## 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.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

# Egenerklæring

Trondheimsveien 67, 0565 OSLO

16 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Trondheimsveien 67

**Postadresse**

Trondheimsveien 67

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

august 2020

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Har bodd i boligen sidan me tok over 12.nov 2020

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Hellebø, Malin Hovland

**Selger**

Jordalen, Yngve

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

bytta stoppekraner på bad og kjøkken i regi av borettslaget

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk rørservice (NRS)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovudrør i kjellar har blitt bytta ut fordi dei var gamle.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk Rørservice

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er ingen tegn til setningsskader i sjølve leilegheita, men i uteområdet/ved trappene/inngangspartiet ser ein att bakken har sige ned og laga sprekkar i asfalten ute i borettslaget

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Sporveien skal oppgradere trikkeinfrastrukturen i Trondheimsveien, det er planlagt byggestart i 2026

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 25445118**

# Egenerklærings skjema

Name  
Jordalen, Yngve

Date  
2026-02-16

Name  
Hellebø, Malin Hovland

Date  
2026-02-16

Identification  
 **bankID** Jordalen, Yngve

Identification  
 **bankID** Hellebø, Malin Hovland



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jordalen, Yngve  
Hellebø, Malin Hovland

16/02-2026  
22:54:50  
16/02-2026  
22:48:11

BANKID  
BANKID

Schala & Partners avd Sagene AS  
Partners Sagene v/Anette Borvik  
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO  
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260021 . Vår ref.: 0014-1-208

Dato: 04.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: TØYENHUS BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 948554429  
Andelseier: Hellebø, Malin Hovland  
Medeier: Jordalen, Yngve  
Leilighetsnummer: 208  
Adresse: Trondheimsveien 67, 0565 OSLO  
Andelsnummer: 68  
Gnr. 229  
Bnr. 182

Borettsinnskudd: Kr. 800,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 spesifisering, 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.

Borettslaget har parkering for bil og MC til leie. Plassene leies ut for et år av gangen, søknad for leie sendes til styret. Kontakt styret for gjeldene priser for leie av plass, det påløper også et eierskiftegebyr til OBOS ihht gjeldene prisliste. Andelseiere som har blandebatterier fra felles oppussing pålegges å bytte blandebatteriene. Kostnadene dekkes av hver enkelt andelseier. Blandebatteriene skal være byttet innen utløpet av februar 2023. Bekreftelsen på bytte skal registreres i eget skjema.

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207723894  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,13%  
Restsaldo: 42 282 050,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2043  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208172255  
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats:	5,13%
Restsaldo	2 890 298,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 776,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	475,00	
Felleskostnader	4 301,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	45,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 232,-
Annen formue:	11 152,-
Gjeld:	147 829,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207723894
Restsaldo:	137 576,98
Kapitalkostnader:	994,19
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208172255
Restsaldo:	9 402,67
Kapitalkostnader:	53,46
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 146 979,65,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

#### **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:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Kikut, e-post: [styret@toyehus.no](mailto:styret@toyehus.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### **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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 14

TØYENHUS BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i TØYENHUS BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Velferdslokalet. Inngang fra Solhauggata.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Utredning av installasjon av vannmålere
9. Innkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger
10. Innkomne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TØYENHUS BORETTSLAG

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**

Øyvind Kikut er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i fysisk møte.

---

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. Revisjonsberetning.pdf
  - 2. Regnskap 2024.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 700 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 8 000.

---

Sak 8

## Utredning av installasjon av vannmålere

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 ble styret gitt i oppgave å utrede muligheten for installasjon av vannmålere i hver boligenhet for å redusere felleskostnadene knyttet til varmtvann og oppvarming.

### Hva varmtvannet brukes til

Borettslaget bruker varmtvann til to formål. Det ene er oppvarmet vann til dusj og i tappearmatur på baderoms- og kjøkkenvask. Det andre er oppvarming av leilighetene, altså vannet som går til radiatorene.

### Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask

Utgiftene til varmtvann i forbindelse med dusj og tappearmatur er på 15-20 % av det totale forbruket av varmtvann. Har vi en total kostnad på 3 000 000 for dusjvann og radiatorene på et år, utgjør dusj/tappearmatur mellom 450 000 og 600 000.

### Utfordringer med installasjon av vannmålere

Skal man måle hver andels vannforbruk nøyaktig, må det installeres vannmålere på hver stigeledning for varmtvann. Disse er det normalt 2 av per leilighet. Dette gjør at det blir en del målere å installere, noe som øker kostnadene, sammenlignet med om alt varmtvann til én leilighet gikk gjennom én ledning. Vi er blitt frarådet en slik installasjon, fordi rørlegger mener det er tilnærmet umulig uten å gjøre inngrep i veggene på baderommene. Det er også mulig det kan måtte gjøres bygningsmessige inngrep på kjøkken. Det er blitt anslått at bare installasjonen kan påføre kostnader i millionklassen, i tillegg til ulempene arbeidene påfører hver enkelt andelseier.

**Styret mener det ikke er formålstjenlig å installere vannmålere for å måle forbruk av dusj/tappevann**

Ettersom det er oppvarming av leiligheten som står for den klart største kostnaden for beboerne og installasjon av vannmålere er såpass krevende og kostbart, mener styret det ikke er en god idé å gjennomføre et slikt prosjekt nå. Individuelle vannmålere kan heller vurderes når badene en gang skal pusses opp, slik at ulempene og kostnadene for hver enkelt reduseres sammenlignet med å skulle gjøre det i dag.

**Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ**

Dette tiltaket er langt enklere og rimeligere å gjennomføre, og legger opp til en løsning der hver andel betaler for sitt faktiske forbruk av oppvarming.

Dermed blir det billigere for den som er tilfreds med lavere innetemperatur, siden man slipper å betale for at andre fyrer for kråka.

Styret har innhentet et tilbud for å illustrere en mulig løsning, se vedlegg.

Det er for tidlig å stemme over en konkret løsning nå, men styret ønsker å høre beboernes mening, om hvorvidt dette er noe vi bør undersøke videre. Vi foreslår derfor at vi får i oppgave å utrede dette nærmere.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede måling av energiforbruk på radiatorene og legge saken fram for generalforsamlingen, slik at det da kan stemmes over om man vil installere energimålere på radiatorene.

### **Vedlegg**

3. Tilbud 100142, Techem - Tøyenhus-1.pdf

4. Utredning - vannmålere.pdf

---

Sak 9

## **Innkommne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger**

**Forslag fremmet av:**

Monica Larsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønsker at styret utreder mulighet for å forby røyking på balkonger: Finnes det en lovhjemmel/presedens som støtter et slikt forbud?

### **Styrets innstilling**

Styret mener at det i dag ikke foreligger tilstrekkelig hjemmel i borettslagsloven for å vedta et absolutt forbud mot røyking på beboers egen balkong. Vi har juridisk kompetanse i styret og et av styremedlemmene har tidligere jobbet i departementet som har ansvaret for borettslagsloven. Vi har tilgang på alle publiserte rettskilder om temaet.

I en sentral uttalelse fra 2010 (referanse 09/1570-2) ba Helse- og omsorgsdepartementet Kommunal- og regionaldepartementet om å redegjøre for muligheten til å unngå røykeplager i borettslag. Uttalelsen legger til grunn at «eier har adgang til å røyke i egen bruksenhet, herunder på balkonger», og at dette utgangspunktet står sterkt. Departementet legger også vekt på at selv om eierseksjonsloven og borettslagsloven tillater

ordensregler, må det svært mye til før man kan fastslå at røyking utgjør en såkalt «plagsom lukt» som gir grunnlag for et totalforbud. Departementet har siden vist til samme uttalelse i nyere saker, uten å endre standpunkt.

Videre foreligger en tingrettsdom der borettslaget tapte i et forsøk på å kaste ut en andelseier som røyket til sjenanse for naboene. Kombinert gir dette bildet et tydelig signal om at dagens rettstilstand i praksis ikke tillater et generelt forbud mot røyking på balkongen.

Om vi engasjerer en advokat eller annen juridisk rådgiver til å vurdere saken, må de forholde seg til de samme rettskildene, siden alle jurister må forholde seg til den samme metoden. Styret anser det som lite sannsynlig at et advokatfirma eller en annen jurist vil kunne komme til motsatt resultat, basert på de kildene som finnes. Derfor mener vi det ikke er verdt å betale 20-3000 for en utredning. Det er nok å bruke penger på i borettslaget.

Konklusjon

Styret anbefaler at beboerne stemmer **mot** forslaget om å utrede et totalforbud mot røyking på balkongene.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for å få utredet et totalforbud mot røyking på verandaer/balkonger i borettslaget

---

Sak 10

### **Innkommne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking**

Forslag fremmet av:

Monica Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillegg i husordensreglene om å unngå røyking på balkonger på kveldstid og om natta i § 6.1: *Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.*

Bestemmelsen skal lyde slik:

#### **§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger**

Det er ikke tillatt å luften sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller

balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er

godkjent av styret. Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører.

Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes

for andre formål. Det er ikke tillatt å bruke annen type grill enn elektrisk grill på

balkongene. Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

**Styrets innstilling**

Styret har full forståelse for at røyklukt kan være sjenerende for andre beboere, enten den siver inn via luftekanaler, trekker inn fra bakgården eller kommer fra naboens balkong. Samtidig er det en grense for hva husordensreglene kan regulere. Et totalforbud mot røyking på egen balkong er i strid med borettslagsloven, og vi kan dermed ikke innføre det i reglene. Et eventuelt tillegg ville derfor bli en oppfordring eller anbefaling – ikke et bindende forbud.

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

Borettslaget har allerede et generelt prinsipp om at beboerne skal opptre hensynsfullt, jf. vedtektenes § 4-1 nr. 3 og husordensreglenes § 1-2. Vi benytter jevnlig nyhetsbrev og innlegg på Facebook og nettsidene våre for å minne beboerne om å vise hensyn overfor hverandre, blant annet ved å begrense sjenerende røyking.

Et vedtak som kun er en anbefaling, gir ikke styret reelle muligheter til sanksjonering hvis noen lar være å følge oppfordringen. Erfaring tilsier at det er utfordrende å få røykere til å endre vaner bare fordi en husordensregel anmoder om det.

Vi ønsker at husordensreglene i størst mulig grad skal inneholde tydelige, juridisk holdbare forbuds- og påbudsregler. Råd og oppfordringer kan formidles løpende gjennom informasjon fra styret.

Konklusjon

Styret har ingen sterk motstand mot å anmode om røykehensyn, men vi mener det er mer hensiktsmessig å beholde dagens praksis: å minne om gjensidig hensyn og unngå ulemper for naboer, uten å formalisere dette i husordensreglene. Vi anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget om å tilføye en bestemmelse i § 6.1.

#### Forslag til vedtak

Husordensreglene § 6.1 får følgende tillegg: Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helen Ghebremedhin  
Valgkomiteens innstilling
- Wenche Mørk  
Valgkomiteens innstilling

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karianne Lunder  
Valgkomiteens innstilling
- Mailen Toska Vangsnes

Valgkomiteens innstilling

- Maria Sunniva Kalvø

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Cathrine Abbasi Kråkenes

Valgkomiteens innstilling

- Joachim Granberg

Valgkomiteens innstilling

- Marianne Teigen

Valgkomiteens innstilling

---

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvind Kikut

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Mørk

Valgkomiteens innstilling

---

## Styrets årsrapport

Styret i et borettslag skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold, følge opp økonomi og budsjett, inngå avtaler og sikre at borettslaget ivaretar sine lovpålagte forpliktelser.

Styrelederen har ansvaret for at det avholdes møter så ofte det er nødvendig og foreslår om det skal avholdes fysiske møter, eller om man avgjør saker på annen måte.

I Tøyenhus har vi normalt fysiske møter, dersom det er saker som krever avstemming, slik at det blir protokollført på riktig måte, men de siste årene foregår med dialog per e-post eller sms, slik at vi kan være litt mer fleksible og korte ned saksbehandlingstiden, dersom beboere trenger svar forholdsvis raskt.

Også i perioden 2024-2025 har det vært et krevende år for styret. Det var usikkert om det ble ankesak for lagmannsretten i setningsskadesaken helt fram til februar, da Engelsborg varslet at det ikke ble noe av meklingen og at de ville trekke anken. Det har vært mye fram og tilbake knyttet til spørsmålet om mekling og en del dialog med vår advokat.

I tillegg har Plan- og bygningsetaten dessverre hengt seg opp i innglassingen av verandaene, som de mener er uheldig, siden samtlige verandaer ikke fikk innglassing. Det har vært en del dialog der, og styret har hatt en stor oppgave med å prøve å forstå kommunens praksis. Per nå er saken hos Statsforvalteren, som er klageinstans. Målet til styret er naturligvis at saken kan stilles i bero, slik at vi ikke trenger å bruke mer ressurser på dette.

Det har også vært arbeid knyttet til Esso-tomten og søknaden om utbygging der. Styret har, så godt vi har klart, forsøkt å ivareta beboernes interesser gjennom å protestere mot tiltaket. Der føler vi at vi har gjort en god jobb, siden kommunen stort sett har avgjort spørsmålene i saken i tråd med det styret har anført.

Ellers er det jevnlig pågang med skriftlige henvendelser til styret, ca 3 per dag. Det er fortsatt en del beboere som forsøker å ta direkte kontakt med enkeltpersoner i styret via telefon, sms eller messenger. Vi oppfordrer alle til å bruke styrets e-postadresse [styret@toyehus.no](mailto:styret@toyehus.no) slik at all dialog går via styret. Dette gir størst sjanse for likebehandling, og ikke minst vil historikken finnes. Vi har f.eks. funnet dialog med tidligere eiere knyttet til endring av planløsning, slik at vi har kunnet konstatere at alt er lovlig. Dette hadde f.eks. ikke vært mulig dersom andelseiere hadde hatt dialog med et tidligere styremedlem via andre kanaler enn styre e-posten.

Det er ellers en del som blir gjort uten at det direkte synes for beboerne. Styrets medlemmer skal godkjenne nye andelseiere, godkjenne leietakere, kontrollere og godkjenne fakturaer, besvare henvendelser fra eksterne, ta stilling til om det må brøytes, saltes, strøes, gruses etc.

Og ikke nok med det. Setningsskadene må overvåkes og vi må ha dialog med foretak som hjelper oss med dette. Det er krevende, men også givende og hyggelig å være en del av styret i Tøyenhus borettslag.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



Shape the future  
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22.april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 07:42:16 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 1

### 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 signatørens 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.

13 av 42

Revisjonsberetning.pdf

**TØYENHUS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 036 079</b>	<b>3 574 143</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 992 205	-3 936 928
Tilbakeføring av avskrivning	15	98 014	62 171
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-134 534	-253 563
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 336 131	-1 398 792
Innsk. øremerk. bankkto		-8 464	-10 952
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>611 090</b>	<b>-2 538 064</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 647 169</b>	<b>1 036 079</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 284 397	2 659 396
Kortsiktig gjeld		-637 228	-1 623 317
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 647 169</b>	<b>1 036 079</b>

**TØYENHUS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 202 443	14 673 394	17 167 000	18 109 000
Andre inntekter	3	138 964	1 037 035	92 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>17 341 407</b>	<b>15 710 429</b>	<b>17 259 000</b>	<b>18 209 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-93 342	-89 253	-90 000	-100 000
Styrehonorar	5	-650 000	-615 000	-615 000	-680 000
Avskrivninger	15	-98 014	-62 171	0	0
Revisjonshonorar	6	-45 200	-17 875	-25 000	-20 000
Andre honorarer		-12 000	-18 000	-18 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-304 270	-288 960	-307 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-327 359	-427 483	-700 000	-400 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-1 003 368	-4 392 282	-395 000	-785 000
Forsikringer		-845 554	-701 994	-755 000	-973 000
Kommunale avgifter	9	-2 991 222	-2 569 182	-2 958 000	-3 356 000
Energi/fyring	10	-3 279 313	-3 821 233	-3 400 000	-3 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 411 862	-2 353 632	-1 610 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	11	-1 766 496	-2 022 853	-1 821 000	-1 853 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 895 199</b>	<b>-17 447 119</b>	<b>-12 761 200</b>	<b>-13 566 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 446 207</b>	<b>-1 736 690</b>	<b>4 497 800</b>	<b>4 642 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	262 166	32 001	0	0
Finanskostnader	13	-2 716 169	-2 232 239	-2 300 000	-2 614 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 454 003</b>	<b>-2 200 238</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>-2 614 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>	<b>2 197 800</b>	<b>2 028 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 936 928		
Reduksjon udekket tap		1 992 205	0		

**TØYENHUS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	520 008	483 489
Miljøbankkonto, øremerket		293 700	517 072
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 393 433</b>	<b>9 580 285</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		437 047	0
Andre kortsiktige fordringer	16	104 258	1 974 811
Driftskonto OBOS-banken		1 614 333	534 878
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	440
Sparekonto OBOS-banken		30 791	15 608
Innestående i andre banker		97 968	133 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 284 397</b>	<b>2 659 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 677 830</b>	<b>12 239 681</b>

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-36 380 345	-38 372 549
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-36 346 745</b>	<b>-38 338 949</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 868 967	48 205 098
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	272 480	504 316
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 387 347</b>	<b>48 955 314</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		622 783	1 058 653
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Påløpte renter		14 445	232 888
Påløpte avdrag		0	112 725
Annen kortsiktig gjeld		0	219 051
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>637 228</b>	<b>1 623 317</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**11 677 830    12 239 681**

Pantstillelse	21	60 110 325	58 610 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Kikut

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk

Anna Svensson

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

## BETYDELIG JURIDISKE SAKER

Tøyenhus Borettslaget har hatt en juridisk sak mot Engelsborg Borettslag og Tryg forsikring. Saken gjaldt fastsettelsessøksmål hvor retten tok stilling til hvem som er ansvarlig for setnings-skader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen – skader som har oppstått etter etablering av brønnpark/del av bergvarmeanlegg på Engelsborg Borettslag sin eiendom. Saken omhandler flere hoved- og regressøksmål.

Tøyenhus og Professorløkka har vunnet saken mot Engelsborg fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader. Tøyenhus borettslag har vunnet søksmålet mot Engelsborg. Retten slo fast at Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setnings-skadene. Retten lagt etter omstendighetene til grunn at den klare hovedtyngden av sakskostnadene knytter seg til behandling av spørsmålet om objektivt ansvar etter naboloven, skjønnsmessig anslått til 95 %, og at behandling av Trygs forsikringsinnsigelser utgjør en mindre del av saken, skjønnsmessig anslått til 5 %. Retten konkluderer etter dette med at Engelsborg skal betale kroner 1 671 374 til Tøyenhus. Beløpet utgjør 95 % av samlet nødvendige kostnader ved saken for Tøyenhus (kroner 1 759 341). Engelsborg gjennom Gjensidige har utbetalt kr 1 671 374 og kr 249 954 renter i tillegg. Tøyenhus har fått midlene kr 1 500 000. Rest beløpet ble stående i klientkonto hos Advokatfirmaet Ness Lundin DA til dekning Tryg kravet og andre sæler. Av dette beløpet kr 200 000 sæler ble dekket. Restbeløpet i klient konto er på kr 448 968

Tryg har vunnet saken mot Tøyenhus og Professorløkka fullt ut og har krav på nødvendigesaks-kostnader, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5 første ledd. Retten finner at Tøyenhus og Professorløkka skal dømmes til solidaransvar for Trygs samlede omkostningskrav. Tryg krav mot Tøyenhus for utbetalt rettshjelpforsikring er på kr 350 000. Tryg har krav på å få disse refundert ved skaen avslutning, dersom motpart dekker Tøyenhus sine saks-kostnader. Motpart har dekket Tøyenhus sine saks-kostnader, men siden tingrettens avgjørelse er anket til lagmannsretten, som er berammet våren 2025, har saken fortsatt ikke funnet sin avslutning. Krav fra Tryg om refusjon forventes ikke å komme før endelig avgjørelse fra langmannsretten foreligger. Kravet fra Tryg forutsetter at motpart dekker Tøyenhus sine saks-kostnader også for lagmannsretten.

### NOTE: 2

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 282 908
Kabel-TV	1 909 500
Lokaler	884 192
Parkeringsleie	112 806
Trappevask	32 928
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 222 334</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 891
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 202 443</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	15 193
Automatpenger	90 109
Dugnad	3 300
Sykkel	400
Tilbakebetaling for 2023	29 962
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>138 964</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-93 342
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-93 342</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 490, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 45 200.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-103 309
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-164 911
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
DMR Miljø og Geoteknikk	-52 396
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-327 359</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 430
Drift/vedlikehold VVS	-559 901
Drift/vedlikehold elektro	-78 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 823
Kostnader dugnader	-12 019
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 003 368</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 096
Vann- og avløpsavgift	-1 744 059
Renovasjonsavgift	-1 232 067
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 991 222</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-87 090
Fjernvarme	-3 192 223
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 279 313</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-79 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 279
Telefon-/kontormaskiner	-7 990
Driftsmateriell	-18 751
Vaktmestertjenester	-1 033 960
Renhold ved firmaer	-480 090
Andre fremmede tjenester	-52 147
Kontor- og datarekvisita	-3 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 777
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 490
Andre kontorkostnader	-1 879
Telefon, annet	-4 181
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 340
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferdskostnader	-11 290
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 766 496</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 921
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 292
Andre renteinntekter	249 953
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>262 166</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 513 177
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-167 206
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 500
Renter på leverandørgjeld	-308
Renter og provisjon på kassekreditt	-32 228
Andre rentekostnader	-750
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 716 169</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	4 126 325
Kostpris/bokført verdi 1938	4 079 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 205 725</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.182

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2011	87 697		
Avskrevet tidligere	-87 696		
Traktor nr. 2			
Tilgang 2011	326 373		
Avskrevet tidligere	-326 372		1
Lekeplass			
Tilgang 2019	486 826		
Avskrevet tidligere	-243 415		
Avskrevet i år	-48 683		194 728
Parkbenker			
Tilgang 2024	35 548		
Avskrevet i år	-4 937		30 611
Stoler			
Tilgang 2024	38 986		
Avskrevet i år	-9 205		29 781
Uteanlegg			
Tilgang 2023	218 563		
Avskrevet tidligere	-1 821		
Avskrevet i år	-21 856		194 885
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2024	60 000		
Avskrevet i år	-1 666		58 334
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2023	35 000		
Avskrevet tidligere	-11 667		
Avskrevet i år	-11 667		11 667
Søppelforbrenningsanlegg			
Tilgang 2009	539 736		
Avskrevet tidligere	-539 735		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>520 008</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-98 014</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsettnig kunde fordring	5 290
Klient konto	448 968
Tryg Forsikring	-350 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>104 258</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-54 130 269	
Nedbetalt tidligere	8 908 018	
Nedbetalt i år	1 295 688	
		-43 926 563

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 153	
Nedbetalt i år	40 443	
		-2 942 404

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-46 868 967</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-241 900</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-4 000
Avsetning bomiljøtiltak	-272 480

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-276 480</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	46 868 967
<b>TOTALT</b>	<b>47 110 867</b>

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

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 576 725</b>

2025-01-03

Tøyenhus Borettslag  
Tilbudsnr. 100412



## Uforpliktende prisantydning

Utarbeidet av

Techem Norge AS

for

Tøyenhus Borettslag

Tilbudsnr: 100412

<b>Deres kontakt i Techem Norge AS</b> <b>Vibeke Salo</b>	<b>Vår kontakt i Tøyenhus Borettslag</b> <b>Anna Svensson</b>
Techem Norge AS Dicks vei 10B 1366 LYSAKER	Tøyenhus Borettslag v/OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass
Telefon: +47 22 02 14 59 E-post: info@techem.no	0129 OSLO Telefon: E-mail: anna.svensson@siemens-energy.com

For Techem Norge AS

---

Vibeke Salo

## Priser

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rabatt	Sum
1742	Radiatormåler FHKV Radio4	1000	500,00	70%	150 000,00
2440	Bakplate A, EHKV 90	1000	40,00	70%	12 000,00
MONT2	Montering av radiatormåler - pris pr måler (ekskl. programmering)	1000	130,00	0%	130 000,00
PROG6	Programmering fastpris pr radiatormåler (ekskl. montering)	1000	115,00	0%	115 000,00
TSS	TSS inkl. montering - priset etter antall seksjoner	336	1 400,00	50%	235 200,00

Miljøavgift.	Rabatt	Netto	Mva	Brutto
0,00	613 200,00	642 200,00	160 550,00	802 750,00

### Konfidensialitet

Uforpliktende prisantydning skal behandles konfidensielt mellom partene og må ikke deles med tredjepart eller offentliggjøres via nettsider etc.

### Tilbudsspesifikasjoner

- Pris for montering er kun et estimat basert på oversendt informasjon og dokumentasjon. Det vil kreve befaring for å fastsette endelige priser for montering og nødvendige produkter
- Ved aksept av tilbudet gjelder Techems [salg- og leveringsbetingelser](#)
- Alle priser unntatt brutto pris er ekskl. MVA.
- Tilbudets varighet: 30 dager eller etter annen avtale
- Det tas forbehold om feil i tilbudet
- Leveringstid:
  - Utstyr: normalt 3-4 uker ved bestillingsvarer
  - Arbeid: avhenger av kapasitet, avtales i oppstartsmøte
- Betalingsbetingelser: netto 30 dager betalingsfrist
- Det tilkommer eventuelt frakt og 1% miljøavgift på produkter

### Eventuelle forbehold

Det tas generelt forbehold om prisendringer og feil i tilbudet. Priser oppgitt forutsetter:

- at dette arbeidet kan utføres systematisk og innen avtalt tidsperiode
- at alle leiligheter har samme forutsetning som i tidligere befarte boliger før tilbudsavgivelse
- at det er tilfredsstillende plass til installasjon av målere
- kupling av/på kan utføres uten uforutsette hendelser
- at eiendommen og seksjonene har fungerende utstyr som f.eks. stengeventiler og koblinger,
- at arbeidet ikke påvirkes av materialtretthet
- at eiendommen og seksjonene vanntilførsel kan stenges hvis nødvendig
- at installasjonsområdet er lett tilgjengelig og fri for løse gjenstander
- eventuell lufting av anlegg og radiatorer i etterkant av installasjon er ikke medtatt i prisen.
- er måler er montert utenfor leilighet må røret måleren er montert på være merket med

leilighetsnummer.

Avvik fra disse betingelsene som resulterer i merarbeid faktureres kunden. Eventuelle utbedringer av eksisterende anlegg eller tillegg grunnet manglende tilgang eller feil på anlegg faktureres også kunden etter medgått tid og materiell. Vi tar ikke ansvar for eventuelle skader grunnet manglende funksjonalitet på utstyr i eksisterende rørteknisk anlegg.



## Prosessbeskrivelse

Prosessbeskrivelsen nedenfor er laget som et hjelpemiddel for dere som kunder, og den gir en detaljert beskrivelse av de ulike fasene i prosjektet går i gjennom fra begynnelse til slutt. Den gir også en konkret oversikt over hvilken dokumentasjon og informasjon som må leveres til Techem for at vi skal kunne sikre en optimal håndtering av prosjektet.



### Salg og prosjektering

#### 1. Presentasjon av tilbud

Techem utarbeider et førsteutkast av tilbudet basert på informasjon og bilder fra kunden. Tilbudet er en uforpliktende prisantydning.

#### 2. Tilbudsavklaringer etter evt. befaring og/eller testmontering

Techem utarbeider et endelig tilbud etter utført befaring.

#### 3. Aksept på tilbud/signering av avtaler

Techem mottar en skriftlig aksept på e-post fra kunden, og Techem sender nødvendige avtaler til to personer fra styret for elektronisk signering.

#### 4. Informasjonsinnhenting (beboerlister etc.)

Techem mottar oppdaterte beboerlister fra kunden eller forretningsfører i god tid før oppstart av prosjektet. Beboerliste (Excel-fil) må inneholde seksjons-/andelsnummer, leilighetsnummer, navn, adresse, e-post, telefonnummer, areal og eventuelt eierbrøk der Techem skal fordele kostnader deretter. **MERK!** Beboerlisten benyttes som grunnlag for å knytte måler til leilighet.

## **5. Kontrollfunksjon - overføring av prosjektet**

Techem kontrollerer at alle avtaler er signert og at beboerlister inneholder korrekt informasjon før prosjektet videreføres til Teknisk avdeling.

## **Teknisk avdeling**

### **6. Opprettelse av prosjektet**

Anlegget opprettes i Techems systemer basert på mottatte beboerlister.

### **7. Prosjektleder avtaler og gjennomfører oppstartsmøte**

Oppstartsmøtet er en gjennomgang av installasjon og videre fremdrift. Dette gjennomføres sammen med styret, Techem og eventuelt ekstern entreprenør.

### **8. Utarbeidelse fremdriftsplan og varslingsskriv**

Prosjektleder sender fremdriftsplan og varslingsskriv for godkjenning til styret som videreformidler denne informasjonen til beboerne.

### **9. Varsling beboere**

Varsling til beboere bør gjøres ca. 2 uker før installasjon av utstyr og programmering.

### **10. Installering, programmering og TSS**

Techem og eventuelt ekstern entreprenør gjennomfører installasjon og programmering av målere i henhold til avtalt fremdriftsplan. Det er viktig at teknikker/rørlegger får tilgang til seksjonene for å unngå merkostnader. Ved programmering knyttes målerne til leilighetene i henhold til mottatt beboerliste. Deretter monteres TSS radioinnsamlere strategisk i fellesområdene.

### **11. Oppsamlingsdag**

Techem har forståelse for at ikke alle beboerne har mulighet for å være tilgjengelig ved avtalt tidspunktet for installasjon og programmering av målerne. Derfor setter Techem alltid opp én oppsamlingsdag for de seksjonene vi ikke fikk utført arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Alt merarbeid utover avtalt fremdriftsplan eller oppsamlingsdagen vil faktureres etter medgått tid.

### **12. Teknisk kontroll**

For å sikre funksjonaliteten av anlegget gjennomføres det en manuell teknisk kontroll etter noe driftstid på måleutstyret.

### **13. Sluttrapport prosjektleder**

Etter en teknisk kontroll av hele anlegget utarbeider prosjektleder en sluttrapport som sendes til kunden. Sluttrapporten er en del av FDV-dokumentasjonen.

## **Tjenesteavdelingen**

### **14. Eiendomskontroll**

Eiendomskontrollen er den prosessen hvor vi sammenstiller og kvalitetssikrer all mottatt informasjon fra alle involverte parter i prosjektet. Det er en omfattende kontroll av hele anlegget som gjøres for å sikre en god oppstart av vår tjeneste. Det må derfor påregnes noe tid til denne prosessen.

### **15. Frigivelse portal/app**

Etter eiendomskontrollen frigis tilgang til portal, SFTP eller API for forretningsfører og styret, og eventuelt app-tilgang til den enkelte beboer.

### **16. Normal Energiservice**

En energiserviceavtale sikrer en formell regulering av driften. Avtalen er viktig for å sikre en korrekt kostnadsfordeling mellom beboere/seksjoner.

### **17. Kundeservice, vedlikehold og service**

#### **Kontaktpunkt for beboere**

##### **Kundeservice**

Tlf.: 22 02 14 59 (Mandag til fredag fra kl.: 09:00 – 14:00)

E-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

Kundeservice vil også kunne gi styret og beboere veiledning til bruk av vår app- og portalløsning.

#### **Kontaktpunkt for styret**

##### **Tjenesteavdelingen**

E-post: [avregning@techem.no](mailto:avregning@techem.no)

Tjenesteavdelingen bistår med spørsmål relatert til avregningen.

##### **Teknisk avdeling**

E-post: [teknisk@techem.no](mailto:teknisk@techem.no)

Teknisk avdeling bistår med service, tekniske spørsmål eller henvendelser relatert til målerdata.

## Tjenester

### Energiserviceavtale

En energiserviceavtale ivaretar avlesning av målere og avregning på bakgrunn av målerverdiene. Prisen på en energiserviceavtale med Techem vil variere avhengig av antall boenheter og antall avregninger per år. Utformingen av energiserviceavtalen kan tilpasses individuelle behov. Se egen avtale.

### Techem Administrator Portal – for forretningsfører og styret

#### Funksjoner administratorportalen:

- Grafer som illustrerer forbruk
- Eksporter forbruk og målerverdier
- Avregningsvedlegg kan oversendes til beboere
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Dokumentarkiv for avregningsvedlegg
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik

### Techem Beboer App – for beboer

#### Funksjoner i beboerappen:

- Se avregningen din online enten på app eller web
- Oversikt over vann- og energiforbruk
- Sammenlign eget forbruk i ulike perioder
- Sammenlign eget forbruk med boligselskapets
- Se målerverdier på valgfri dato
- Bli bevisst på eget forbruk
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik



Få en introduksjon til Techem Beboer App i [brukermanualen](#).

## Trådløs fjernavlesning av målerverdier



Etter avtale med styret i boligselskapet installerer Techem undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. I noen tilfeller måles også forbruket på næringsareal, garasje eller andre enheter for å sikre at forbrukskostnadene kun belastes de som benytter arealene. Techem samler inn målerverdiene via TSS radioinnsamlere strategisk plassert i fellesområdene. TSS overfører målerverdiene daglig til Techem Cloud, en sikker server. TSS sørger for at daglig oppdaterte forbruksverdier publiseres i Techem Beboer App. Techem benytter målerverdiene til å avregne forbruket i boligene. Avregningen produseres i samarbeid med styret, og innkrevingen av kostnader gjøres via forretningsfører eller annen part som fakturerer beboerne. TSS sørger for overvåking av anlegget, slik at man raskere kan avdekke eventuelle avvik.

## Produkter

Alle våre målere leveres med innebygd radiosender og datalogger for fjernavlesning. Trådløs fjernavlesning sikrer daglig overføring og automatisk registrering av målerverdier.

### Vannmåler – kaldtvann 30°/ varmtvann 90°

#### Techem AP Radio 4

Vannmåleren brukes til å måle kaldt- og varmt tappevannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m<sup>3</sup>). Varmtvannsforbruk er relatert til energiforbruk. Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden.



### Energimåler – oppvarming eller kjøling

#### Techem Ultra Radio L3

Energimåleren brukes til registrering av energiforbruk til oppvarming eller kjøling. Den registrerer forbruk i kilowattimer eller megawattimer (kWh/MWh). Trykk på knappen på måleren for å lese av målerstand, tur- og retur temperatur eller gjennomstrømning i displayet.



### Radiatormåler (fordelingsmåler)

#### Techem FHKV Radio 4

Radiatormåleren monteres direkte på radiator og måler dens reelle forbruk. Måleren tar også hensyn til årstid, romtemperatur og soleksponering. Forbruket registreres i "enheter". Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden. Radiatormåleren nullstilles etter skjæringsdato. Radiatormåleren skal aldri tildekkes, og for mest mulig nøyaktig måling anbefaler vi minst 10 cm klaring til møbler eller lignende.



### TSS radioinnsamler

TSS er Techems standardløsning for trådløs fjernavlesning av målerverdier. TSS radioinnsamlerne plasseres i fellesområdene (eks. i byggets oppgang).



## Selskapsinformasjon

Techem er global markedsleder innen individuell måling og avregning av vann- og energiforbruk. Selskapet har siden 1952 levert ett komplett tjenesteprodukt, nærmere forklart totalløsninger for individuell måling og avregning av energiforbruk relatert til oppvarming og varmtvann. Dette inkluderer både systeminstallasjoner og leveranse av produkter og tjenester. Pr. i dag har Techem installert over 50 millioner målere fordelt på 12 millioner leiligheter rundt omkring i Europa. Våre produkter er utviklet etter Europeiske bestemte MID standarder og i tråd med EUs energieffektivitetsdirektiv (EED). Vi baserer vår virksomhet på ærlighet, troverdighet og åpenhet. Kvalitet er også et nøkkelord hos Techem, vi fokuserer på kvalitet i alle ledd, både internt ovenfor våre kolleger og eksternt ovenfor våre kunder og samarbeidspartnere.

## Hvorfor velge individuell måling?

I boligselskap brukes fjernvarme eller et sentralt varmeanlegg til oppvarming av tappevann, radiatorvarme, gulvvarme og lignende. Boligselskapet faktureres så av energileverandøren (Hafslund etc.) for det totale forbruket registrert på deres hovedmåler. Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig), og tar derfor høyde for individuelle forbruksvaner, i motsetning til f.eks. fordeling pr. kvadratmeter. Dette gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk og kostnadsnivå, hvilket gir mer rettferdig fordeling.

Analyser har påvist tilfeller hvor ca. 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Det er vår erfaring at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Vi håper at tilbudet er av interesse.

Kontakt gjerne selger ved spørsmål eller avklaringer i forbindelse med tilbudet.

Med vennlig hilsen

**Techem Norge AS**



## Vedlegg

### Utredning om Vannmålere og Energiforbruk

#### 1. Potensial for forbruksreduksjon ved installering av vannmålere

Ved installering av vannmålere er det dokumentert at man kan oppnå en betydelig reduksjon i vannforbruket. Et eksempel er en boligblokk med 230 leiligheter som erfarte en reduksjon på nesten 18% i vannforbruket etter at vannmålere ble tatt i bruk (<https://xn--rrelegger-sentralen-g4b.no/vannmaler/>).

Ifølge en svensk studie kan individuell måling av vannforbruk basert på en psykologisk faktor føre til en reduksjon på 30-35% (<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/individuell-matning-och-debitering-vid-ny-och-ombyggnad.pdf>).

En mer nylig studie fra *Kungliga Tekniska Högskolan* (KTH) tyder på at med installasjon av smarte vannmålere kan reduksjonen være så mye som 40% (<https://www.kth.se/om/nyheter/centrala-nyheter/smart-matare-minskar-vattenforbrukningen-1.893418>).

#### 2. Varmtvannsforbruk knyttet til dusj

Delen av vårt varmtvannsforbruk som går til dusjing utgjør mellom 15-20%, hvorav det for inneværende år (2024) ble målt til 18,7%.

#### 3. Kostnader og hensyn ved installasjon av vannmålere

Når vi vurderer installasjon av vannmålere, må vi ta høyde for at målerne skal dekke forbruket fra dusj, vasker og kjøkken. Prisen for installasjon av varmtvannsmålere per enhet varierer mellom 3000 og 10000 kroner, eksklusiv selve vannmåleren, avhengig av valg av rørleggerfirma (<https://www.smartepenger.no/pluss/2084-vannmaler-kan-lonne-seg>, <https://direktorservice.no/faste-priser/montere-vannmaler/>, <https://www.haugereidvvs.no/b/montere-vannmaler>).

Det bør også tas hensyn til potensielle tilleggskostnader som kan oppstå på grunn av begrenset plass for installasjon. Disse kostnadene er ennå ikke estimert, men etter samtale med vår lokale rørlegger vil det røre seg om betydelige kostnader da ombygging av rørkasser må til.

#### 4. Besparelser ved måling av radiatorforbruk

Installasjon av målere for radiatorer representerer en viktig investering for sameiet, som kan gi betydelige økonomiske og miljømessige fordeler. Selv om det medfører en innledende kostnad per enhet, er besparelspotensialet betydelig.

Radiatormålere er små bokser som festes på hver radiator i en leilighet. Disse målerne viser hvor mye varme radiatoren din bruker, slik at du kun betaler for den varmen du faktisk forbruker. Dette er rettferdig fordi du ikke ender opp med å betale for naboens varmebruk dersom de bruker mer enn deg. Videre kan muligheten til å overvåke ditt eget varmeforbruk inspirere deg til å senke forbruket, for eksempel ved å redusere varmen når du er borte eller om natten. Dette kan lede til lavere regninger og en positiv miljøeffekt ved å spare energi.

Teknologiske løsninger for energiforbruksovervåkning, som radiatormålere, er effektive og smarte. Takket være to følere som måler både varmen fra radiatoren og romtemperaturen, sikrer de en nøyaktig måling av varmeforbruket, selv under forhold som direkte sollys. Målerne sender data trådløst, noe som eliminerer behovet for fysisk tilstedeværelse under avlesning.

Ifølge kilder som Techem (<https://www.techem.com/no/no/produkter/radiatormalere>), Aquaflow (<https://aquaflo.no/heat-cost-allocators/>), og Ista (<https://www.ista.com/no/produkter/for-privatkunder-sameier-og-borettslag/>). kan teknologiske løsninger for energiovervåkning resultere i en reduksjon av energiforbruket på mellom 15-30%. Dette innebærer at investering i målere ikke bare er miljøvennlig, men også økonomisk fordelaktig over tid, da det kan bidra til reduserte oppvarmingskostnader for hver husstand.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 14 Selskapsnavn: TØYENHUS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 TØYENHUS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948554429

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Velferdslokalet. Inngang fra Solhauggata.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**

Øyvind Kikut 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 Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble Ragnhild Olin Amdam og Stina Lene Angell Jakobsen 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 700 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

### Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 8 000.

✓ Vedtatt.

## 8. Utredning av installasjon av vannmålere

På generalforsamlingen i 2024 ble styret gitt i oppgave å utrede muligheten for installasjon av vannmålere i hver boligenhet for å redusere felleskostnadene knyttet til varmtvann og oppvarming.

### Hva varmtvannet brukes til

Borettslaget bruker varmtvann til to formål. Det ene er oppvarmet vann til dusj og i tappearmatur på baderoms- og kjøkkenvask. Det andre er oppvarming av leilighetene, altså vannet som går til radiatorene.

### Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask

Utgiftene til varmtvann i forbindelse med dusj og tappearmatur er på 15-20 % av det totale forbruket av varmtvann. Har vi en total kostnad på 3 000 000 for dusjvann og radiatorene på et år, utgjør dusj/tappearmatur mellom 450 000 og 600 000.

### Utfordringer med installasjon av vannmålere

Skal man måle hver andels vannforbruk nøyaktig, må det installeres vannmålere på hver stigeledning for varmtvann. Disse er det normalt 2 av per leilighet. Dette gjør at det blir en del målere å installere, noe som øker kostnadene, sammenlignet med om alt varmtvann til én leilighet gikk gjennom én ledning. Vi er blitt frarådet en slik installasjon, fordi rørlegger mener det er tilnærmet umulig uten å gjøre inngrep i veggene på baderommene. Det er også mulig det kan måtte gjøres bygningsmessige inngrep på kjøkken. Det er blitt anslått at bare installasjonen kan påføre kostnader i millionklassen, i tillegg til ulempene arbeidene påfører hver enkelt andelseier.

**Styret mener det ikke er formålstjenlig å installere vannmålere for å måle forbruk av dusj/tapevann**

Ettersom det er oppvarming av leiligheten som står for den klart største kostnaden for beboerne og installasjon av vannmålere er såpass krevende og kostbart, mener styret det ikke er en god idé å gjennomføre et slikt prosjekt nå. Individuelle vannmålere kan heller vurderes når badene en gang skal pusses opp, slik at ulempene og kostnadene for hver enkelt reduseres sammenlignet med å skulle gjøre det i dag.

**Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ**

Dette tiltaket er langt enklere og rimeligere å gjennomføre, og legger opp til en løsning der hver andel betaler for sitt faktiske forbruk av oppvarming.

Dermed blir det billigere for den som er tilfreds med lavere innetemperatur, siden man slipper å betale for at andre fyrer for kråka.

Styret har innhentet et tilbud for å illustrere en mulig løsning, se vedlegg.

Det er for tidlig å stemme over en konkret løsning nå, men styret ønsker å høre beboernes mening, om hvorvidt dette er noe vi bør undersøke videre. Vi foreslår derfor at vi får i oppgave å utrede dette nærmere.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede måling av energiforbruk på radiatorene og legge saken fram for generalforsamlingen, slik at det da kan stemmes over om man vil installere energimålere på radiatorene.

✓ Vedtatt. Vedtatt mott 11 stemmer.

## 9. Inkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger

Fremmet av: Monica Larsen

Ønsker at styret utreder mulighet for å forby røyking på balkonger: Finnes det en lovhjemmel/presedens som støtter et slikt forbud?

### Styrets innstilling

Styret mener at det i dag ikke foreligger tilstrekkelig hjemmel i borettslagsloven for å vedta et absolutt forbud mot røyking på beboers egen balkong. Vi har juridisk kompetanse i styret og et av styremedlemmene har tidligere jobbet i departementet som har ansvaret for borettslagsloven. Vi har tilgang på alle publiserte rettskilder om temaet.

I en sentral uttalelse fra 2010 (referanse 09/1570-2) ba Helse- og omsorgsdepartementet Kommunal- og regionaldepartementet om å redegjøre for muligheten til å unngå røykeplager i borettslag. Uttalelsen legger til grunn at «eier har adgang til å røyke i egen bruksenhet, herunder på balkonger», og at dette utgangspunktet står sterkt. Departementet legger også vekt på at selv om eierseksjonsloven og borettslagsloven tillater ordensregler, må det svært mye til før man kan fastslå at røyking utgjør en såkalt «plagsom lukt» som gir grunnlag for et totalforbud. Departementet har siden vist til samme uttalelse i nyere saker, uten å endre standpunkt.

Videre foreligger en tingrettsdom der borettslaget tapte i et forsøk på å kaste ut en andelseier som røyket til sjenanse for naboene. Kombinert gir dette bildet et tydelig signal om at dagens rettstilstand i praksis ikke tillater et generelt forbud mot røyking på balkongen.

Om vi engasjerer en advokat eller annen juridisk rådgiver til å vurdere saken, må de forholde seg til de samme rettskildene, siden alle jurister må forholde seg til den samme metoden. Styret anser det som lite sannsynlig at et advokatfirma eller en annen jurist vil kunne komme til motsatt resultat, basert på de kildene som finnes. Derfor mener vi det ikke er verdt å betale 20-3000 for en utredning. Det er nok å bruke penger på i borettslaget.

Konklusjon

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget om å utrede et totalforbud mot røyking på balkongene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken ble trukket.

## 10. Inkomne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking

Fremmet av: Monica Larsen

Tillegg i husordensreglene om å unngå røyking på balkonger på kveldstid og om natta i § 6.1: *Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.*

Bestemmelsen skal lyde slik:

### § 6-1 Bruk av vinduer og balkonger

Det er ikke tillatt å luften sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller

balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er

godkjent av styret. Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører.

Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes

for andre formål. Det er ikke tillatt å bruke annen type grill enn elektrisk grill på

balkongene. Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

### Styrets innstilling

Styret har full forståelse for at røyklukt kan være sjenerende for andre beboere, enten den siver inn via luftekanaler, trekker inn fra bakgården eller kommer fra naboens balkong. Samtidig er det en grense for hva husordensreglene kan regulere. Et totalforbud mot røyking på egen balkong er i strid med borettslagsloven, og vi kan dermed ikke innføre det i reglene. Et eventuelt tillegg ville derfor bli en oppfordring eller anbefaling – ikke et bindende forbud.

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

Borettslaget har allerede et generelt prinsipp om at beboerne skal opptre hensynsfullt, jf. vedtektenes § 4-1 nr. 3 og husordensreglenes § 1-2. Vi benytter jevnlig nyhetsbrev og innlegg på Facebook og nettsidene våre for å minne beboerne om å vise hensyn overfor hverandre, blant annet ved å begrense sjenerende røyking.

Et vedtak som kun er en anbefaling, gir ikke styret reelle muligheter til sanksjonering hvis noen lar være å følge oppfordringen. Erfaring tilsier at det er utfordrende å få røykere til å endre vaner bare fordi en husordensregel anmoder om det.

Vi ønsker at husordensreglene i størst mulig grad skal inneholde tydelige, juridisk holdbare forbuds- og påbudsregler. Råd og oppfordringer kan formidles løpende gjennom informasjon fra styret.

#### Konklusjon

Styret har ingen sterk motstand mot å anmode om røykehensyn, men vi mener det er mer hensiktsmessig å beholde dagens praksis: å minne om gjensidig hensyn og unngå ulemper for naboer, uten å formalisere dette i husordensreglene. Vi anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget om å tilføye en bestemmelse i § 6.1.

#### Forslag til vedtak:

Husordensreglene § 6.1 får følgende tillegg: Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

✓ Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.

## 11. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Sunniva Kalvø

Karianne Lunder

Mailen Toska Vangsnes

Følgende stilte til valg:

Maria Sunniva Kalvø

Karianne Lunder

Mailen Toska Vangsnes

### Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Joachim Granberg

Cathrine Abbasi Kråkenes

Marianne Teigen

Følgende stilte til valg:

Joachim Granberg

Cathrine Abbasi Kråkenes

## 12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Kikut

Følgende stilte til valg:

Øyvind Kikut

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Wenche Mørk

Følgende stilte til valg:

Wenche Mørk

# Husordensregler for Tøyenhus

Vedtatt på Generalforsamlingen 23.04.2025

## Kapittel 1 Formålsparagraf og hovedregel

### § 1-1 Formålsparagraf

Formålet med husordensreglene er å fremme et godt bomiljø med god trivsel for alle beboere.

### § 1-2 Hovedregel

Alle beboere plikter å bruke leilighetene og fellesarealene med omsyn og uten sjenanse for øvrige beboere.

## Kapittel 2 Regler om ro i leilighetene

### § 2-1 Tidspunkter for ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 22.00 og 07.00 søndag kveld til fredag morgen og mellom klokken 24.00 og 09.00 fredag kveld til søndag morgen.

Støyarbeid som eksempelvis hamring, banking og boring er bare tillatt mellom klokken 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er støyarbeid ikke tillatt.

### 2-2 Bruk av musikkinstrument i leilighetene

Bruk av musikkinstrument i leiligheten skal skje under spesiell hensyntagen til øvrige beboere.

Musikkundervisning og profesjonell øving på instrumenter tillates bare etter særskilt søknad til styret og med samtykke fra alle tilstøtende leiligheter.

## Kapittel 3 Regler om bruk av fellesarealene

### § 3-1 Utearealene

Det skal være ro på utearealene mellom klokken 22.00 og 07.00 søndag kveld til fredag morgen og mellom klokken 23.00 og 09.00 fredag kveld til søndag morgen. Dette gjelder også balkongene og terrassen til velferdslokalet.

Alle som bruker utearealene skal rydde opp etter seg, herunder feie plassen der hvor dette er nødvendig og tømme grillen for aske. Beboerne skal bruke søppelrommene til matavfall og lignende. Grillkull skal først kastes når det er blitt helt kaldt. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr i gårdsrommet.

### § 3-2 Lekeplassen

Barns lek i gårdsrommet, herunder lekeplassen og i plaskebassenget skal skje under oppsyn av voksne. Foresatte er erstatningspliktige for eventuelle skader forårsaket av barns lek.

### **§ 3-3 Parkering**

Parkering av bil i gårdsrommet er ikke tillatt. Vaktmester og styret kan gi midlertidig parkeringstillatelse ved flytting eller lignende. Borettslaget har avtale om kontroll av området, og overtredelse av parkeringsforbudet sanksjoneres med kontrollavgift. Borettslaget disponerer parkeringsplasser i Sars' gate og Trondheimsveien. Disse tildeles etter årlig loddtrekning blant interesserte andelseiere. Hvis ikke det er nok interesserte andelseiere kan styret tildele dem til andre. Borettslaget disponerer MC-parkeringsplasser nederst i bakgården. Parkering av sykkel er kun tillatt ved sykkelstativene.

### **§ 3-4 Oppgangene**

Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander i oppgangene.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene.

### **§ 3-5 Loft og kjellere**

Dørene inn til loft og kjellere skal holdes låst.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor bodene. Unntatt fra dette er sykler og barnevogner plassert på anvist sted. Andre ting som er hensatt utenfor bodene kan bli fjernet uten forvarsel og for eiers regning.

Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene på loft eller i kjeller.

Lyset skal alltid slukkes når man forlater loft eller kjeller.

### **§ 3-6 Boder**

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller kjemikalier i bodene. Bodene skal merkes med leilighetsnummer.

### **§ 3-7 Velferdslokalet**

Borettslagets velferdslokale leies ut både til gårdens beboere og utenforstående. Styret har ansvar for utleien og har fullmakt til å utarbeide leiekontrakten for lokalet. Alle som leier lokalet plikter å overholde denne.

## **Kapittel 4 Regler om bruk av vaskerier**

### **§ 4-1 Generelle regler**

Det er ikke lov til å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere.

Vaskeriet skal alltid vaskes godt etter bruk.

Styret vedtar satser for betaling i vaskeriet.

Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg i vaskeriet.

### **§ 4-2 Åpningstider og reservering**

Vaskeriene er åpne alle dager mellom klokken 07.00-22.00.

Tid i vaskeriet reserveres ved bruk av reserveringstavlene. Der vaskeriet ikke er tatt i bruk 30 minutter etter at gjeldende periode har begynt, kan vasketiden disponeres av andre.

## **Kapittel 5 Avfallshåndtering/resirkulering**

### **§ 5-1 Sjøppel**

Husholdningsavfall skal kastes i containere nederst i gården eller i søppelrommene i portalene øverst i gården. Søppelet skal kastes i lukket pose. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i oppgangene eller utenfor søppelrommene.

#### **§ 5-2 Papir**

Papp og papir til resirkulering kastes i papircontainer.

#### **§ 5-3 Glass og metall**

Glass og metall leveres i spesialcontainere for resirkulering.

#### **§ 5-4 Miljøfarlig avfall**

Miljøfarlig avfall som malingsrester og kjemikaler leveres ved spesialmottak.

#### **§ 5-5 Øvrig avfall**

Annet avfall enn ovenstående, som gamle møbler og lignende, kan kastes i låsbar container nederst i gården. Bruk samme nøkkel som til oppgangene.

Det er strengt forbudt å hensette gjenstander utenfor containeren. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.

### **Kapittel 6 Øvrige regler**

#### **§ 6-1 Bruk av vinduer og balkonger**

Det er ikke tillatt å luften sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er godkjent av styret.

Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører. Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes for andre formål.

Det er ikke tillatt å bruke annen type grill enn elektrisk grill på balkongene.

Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

#### **§ 6-2 Utrykning vaktmester**

Ved utrykning utenom vaktmesters ordinære arbeidstid, belastes beboer med en egenandel på kr 500,- Styret kan innvilge unntak fra betalingsplikten.

#### **§ 6-3 Brannvern**

Alle leiligheter er utstyrt med en røykvarsler og et brannslukningsapparat. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne dette utstyret fra leiligheten. Feil eller mangler på utstyret meldes vaktmester.

Beboerne har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden.

Rømningsveiene via verandaene i de øverste etasjene må ikke blokkeres.

#### **§ 6-4 Bruk av sentralvarmeanlegg/lufting**

Leilighetene må holdes så varme at det ikke er risiko for at rør fryser.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at det luftes tilstrekkelig til at det ikke oppstår fuktskade.

#### **§ 6-5 Husdyr**

Husdyrhold er kun tillatt når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Dyreholdet skal registreres hos styret.

### **§ 6-6 Skadedyr**

Beboerne plikter umiddelbart å melde fra til styret når det oppdages skadedyr i leiligheten eller gårdsrom. I slike tilfelle skal styret eller vaktmester ha anledning til å uhindret foreta inspeksjon i en eller flere leiligheter for å kartlegge hvorvidt det er skadedyr og hvilket omfang angrepet har. Der det påvises skadedyr i en leilighet er det beboers/andelseiers ansvar å besørge fjerning av dette etter de retningslinjer som gis av styret.

### **§ 6-7 Baderom og VVS-utstyr**

Fett eller kaffegrut må aldri tømmes i vasker, sluk eller toalett. Det er forbudt å kaste andre gjenstander enn toalettpapir i toalettene, da dette kan medføre tilstopping.

Alle leiligheter har stoppekraner. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor disse finnes i tilfelle vannlekkasjer eller lignende. Kontakt vaktmester dersom det oppstår situasjoner som kan medføre vannskade.

Reparasjon og vedlikehold av bad og VVS-utstyr skal skje på forskriftsmessig måte av fagmann. Vaktmester kontaktes for bistand, samt orientering om de til enhver tid gjeldende garanti- og forsikringsordninger for våtrommene.

Det er forbudt å koble oppvask- og/eller vaskemaskin til varmtvann.

### **§ 6-8 Navneskilt**

Alle beboere er pålagt å ha standardisert navneskilt til ringetablå og postkasse. Styret bestiller skilt til alle nye beboere.

## **Kapittel 7 Brudd på husordensreglene**

### **§ 7-1 Konsekvenser av brudd på husordensreglene**

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse og tvangssalg av andelen. Det er styret som avgjør hvorvidt det skal fremmes begjæring om utkastelse.

Der brudd på husordensreglene medfører skade på leiligheten eller borettslagets eiendom, vil beboer kunne holdes ansvarlig for kostnaden ved dette.

### **§ 7-2 Melding om brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene meldes skriftlig til styret. Det anbefales generelt å ta problemet opp med den det gjelder før det sendes melding til styret.

Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klager skal alltid orienteres om hva styret har foretatt seg. Klager plikter å møte på meglingsmøte der styret anser dette hensiktsmessig.

# Vedtekter for Tøyenhus borettslag

Org. nr. 948554429. Stiftet 27. april 1938.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19. april 2006.

Endringer på ordinær generalforsamling 7. april 2010.

Endringer på ordinær generalforsamling 6. april 2011

Endringer på ordinær generalforsamling 17. april 2013

Endringer på ordinær generalforsamling 24. april 2014

Endringer på ordinær generalforsamling 12. april 2016

Endringer på ordinær generalforsamling 10. april 2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Tøyenhus borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:  
stat, fylkeskommune, kommune, selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) For at ny andelseier kan kunne godkjennes må eiendomsmegleren opplyse om ny andelseiers fulle navn, telefonnummer, fødselsdato og e-postadresse. Eiendomsmegleren må videre opplyse om hva ny andelseier ønsker skal stå på ringetablå og postkasseskilt. Eiendomsmegleren må også opplyse om overtakelsesdato.

Hvis nye andelseier og eiendomsmegler ikke oppgir alle disse opplysningene, kan ikke styret realitetsbehandle overdragelse av andelen. Styret må ta kontakt med eiendomsmegler slik at de kan rette feil(ene) og søknaden kan behandles.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for borettslaget. Andelseier plikter å påse at disse følges av alle brukere av andelen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Offentlige andelseiere kan ikke uten godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og våtromsnormen, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ved større endringer i leiligheten må skriftlig søknad sendes styret. Har styret ikke svart innen en måned, regnes søknaden som godkjent.

(4) Ved montering av innglasset balkong må skriftlig søknad sendes styret. Andelseiere som monterer innglasset balkong er ansvarlig vedlikehold av denne og eventuelle skader eller økt vedlikeholdsbehov på bygningskropp eller balkong

(5) Montering, anlegging eller etablering av fast dekke på balkongene er ikke tillatt.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som vannrør fra tilkoplingspunkt på gjennomgående rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Ytterdør skal merkes dersom slike stoffer oppbevares i leiligheten.

(5) Andelseieren plikter å hente og montere røykvarsler og brannslukningsapparat fra vaktmester når dette blir pålagt av styret gjennom oppslag. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne dette utstyret fra leiligheten. Andelseieren har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden. Feil eller mangler på utstyret skal meldes vaktmester.

Hvis andelseieren ikke henter ut røykvarsler og brannslukningsapparat fra vaktmester etter oppslag, kan andelseieren bli ilagt et purregebyr på inntil kroner 1000. Før purregebyr kan ilegges må andelseieren minst 6-seks uker i forveien fått skriftlig varsel om dette.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

*Overgangsbestemmelse ved styrevalget 2014*

*Ett av de to styremedlemmene som blir valgt på generalforsamlingen i 2014 blir kun valgt for ett år. Valgkomiteen opplyser i deres innstilling deres forslag til valgperiode.*

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst halvparten av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne gjennom oppslag om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Andelseiere som har fremleiet sin bolig varsles tilsvarende via brev.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ANMELDELSE .

Ø.D.

1467/38

21 bl. tegninger

Duplikat I sendt Brannchefen.  
" II " Ed serådet.

## Ekspedisjons-Dokument

J. P. D.  
Jnr 2610 L  
1938

angående Våningshus

på matr.-nr. 63 Trondhjemsveien

Innlevert 26. august 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. august 1938

*[Handwritten signature]*

Opmålingschefen

Mott. 30. AUG. 1938

Trondhjemsveien 63  
Bygningschefens eksp. av 26/8-38.

Reg. chefen jr. nr. \_\_\_\_\_

mott. 1 - SEP. 1938

Sendes til hr. reguleringschefen.  
Den arvefaste bebyggelse ligger på grunnen nr. 63 Trondhjemsveien

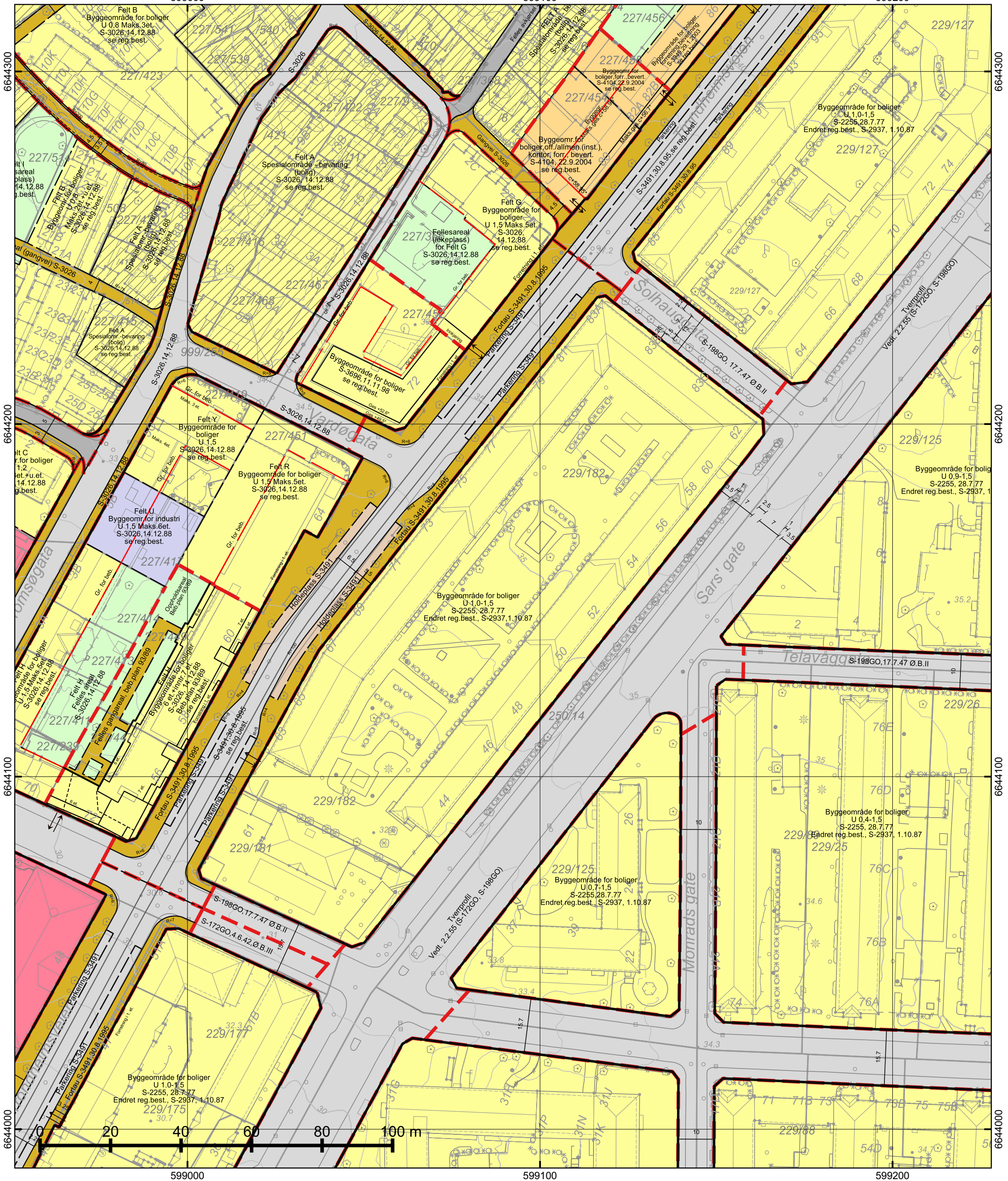
hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1 a.

Målebrev er utferdiget den 29 august 1938, men ikke tinglyst  
ennu. Det pågår for tiden ekspropriasjonsskjønn angående gategrunns-  
erhvervelse i Trondhjemsveien.

Oslo opmålingsvesen 1/9-1938.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.12.2025

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
- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150395/ 86523105

Adresse: Sars' gate 62

Gnr/Bnr: 229/182

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	123 - Bevertningslokale
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

 660 - Spesialområde bevaring bolig

————— RbBevaringGrense

————— 70 - Felles avkjørsel

----- 73 - Felles gangareal

————— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — — 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— 964 - Regulert u-gradgrense

————— Formålgrense

— — — — — Plangrense (gammel lov)

————— Feltinndeling

— — — — — Grense for bebyggelse

— — — — — Byggegrense

————— Bygningens avgrensning i beb. plan

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

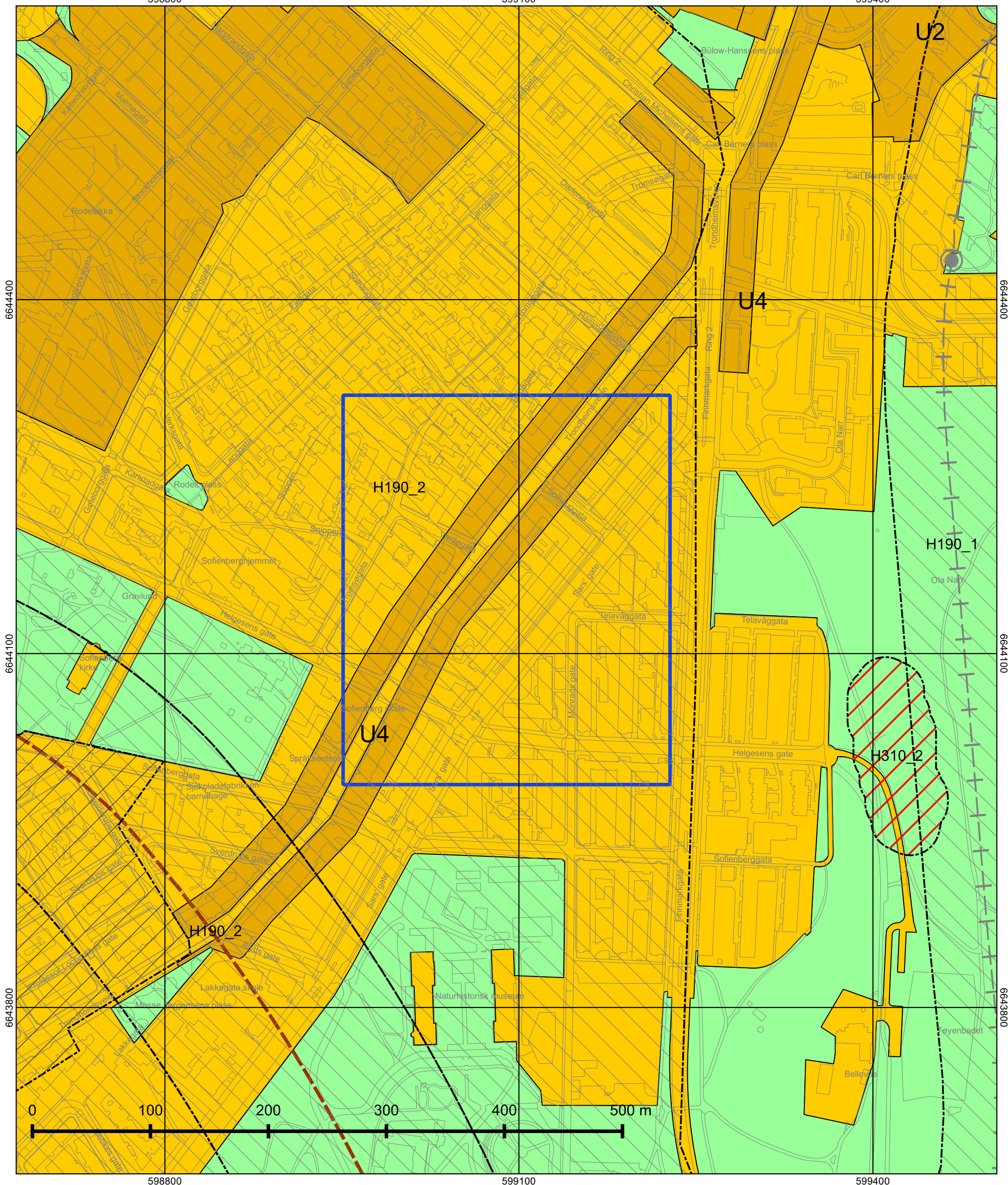
Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

598800

599100

599400



598800

599100

599400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150395/86523105

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide

Dato: 02.12.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86523105  
41759/WM343\_3000009\_3000578

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 182

---

Vi viser til bestilling av 20251201 for SARS? GATE 62.

## **GNR. 229 BNR. 182**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1938.

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

**10223 m<sup>2</sup>**

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

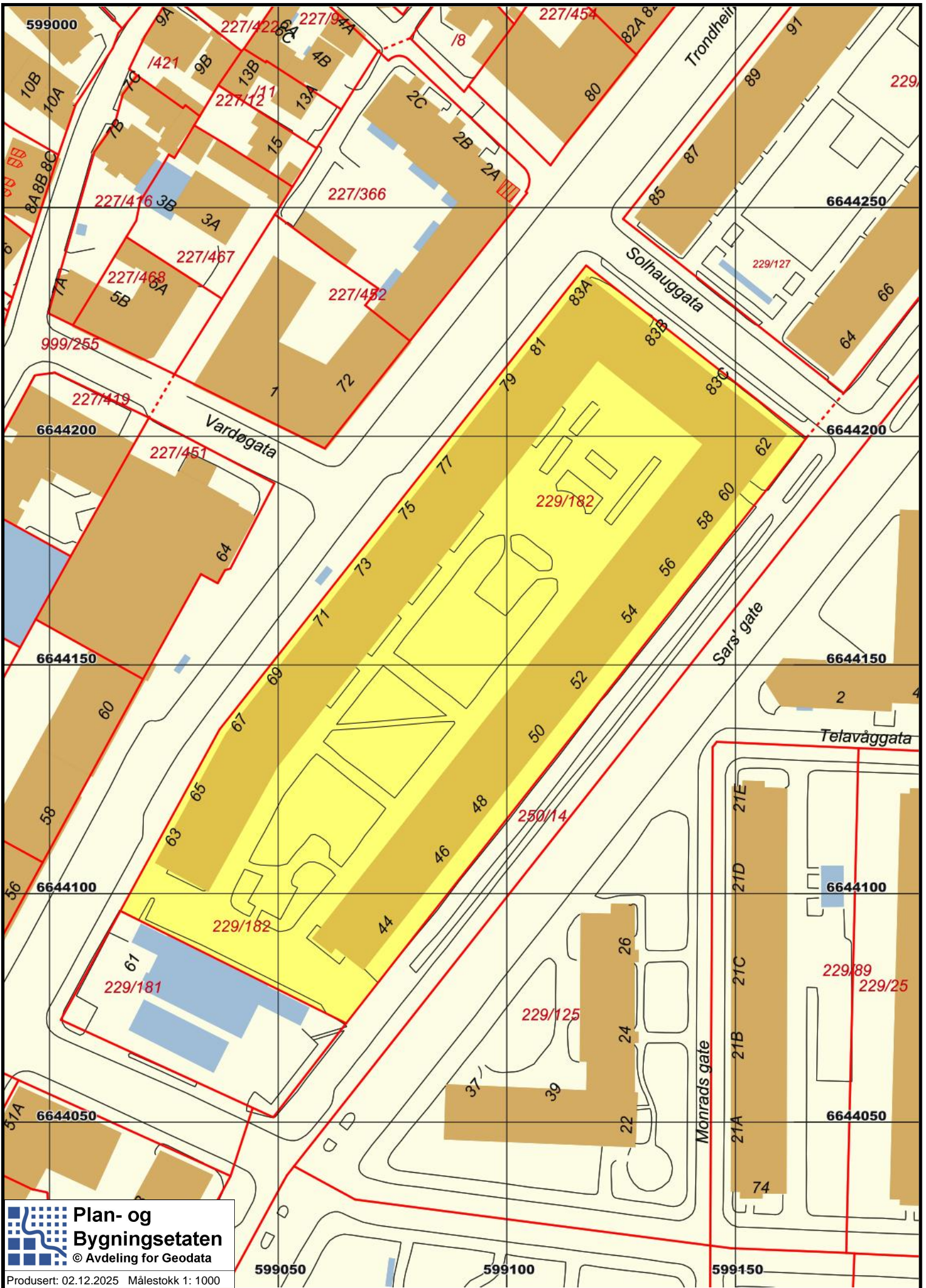


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



# Trondheimsveien 67

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 187 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

🚶 Sofienberg Linje 17	0 min 🚶 0 km
🚶 Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 🚶 0.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 1.9 km

## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Hersleb videregående skole	9 min 🚶
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.2 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

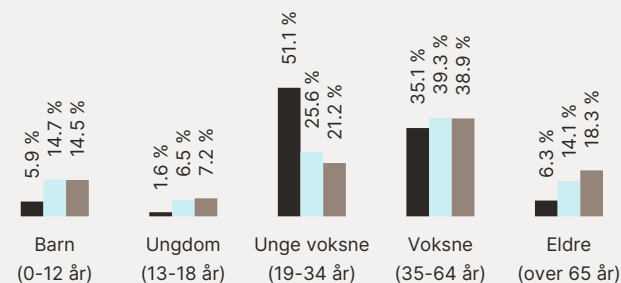


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 🚶 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	4 min 🚶 0.3 km


## Dagligvare


Kiwi Trondheimsveien	1 min 🚶
Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	1 min 🚶 0.1 km

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 97/100

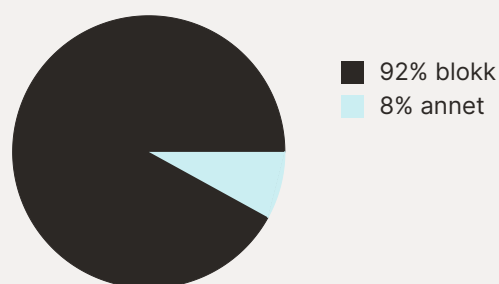
 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sofienberg ungdomsskole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Aksiseboden borettslag balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Fresh Fitness - Carl Berner 5 min 
-  SATS Carl Berner 11 min 

## Boligmasse







«Fint og grønt og nært det meste»

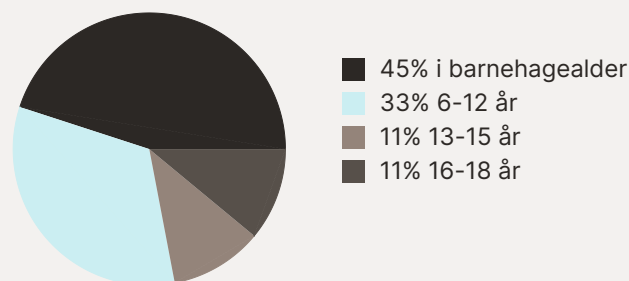
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 7 min 
-  Vitusapotek Carl Berner 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

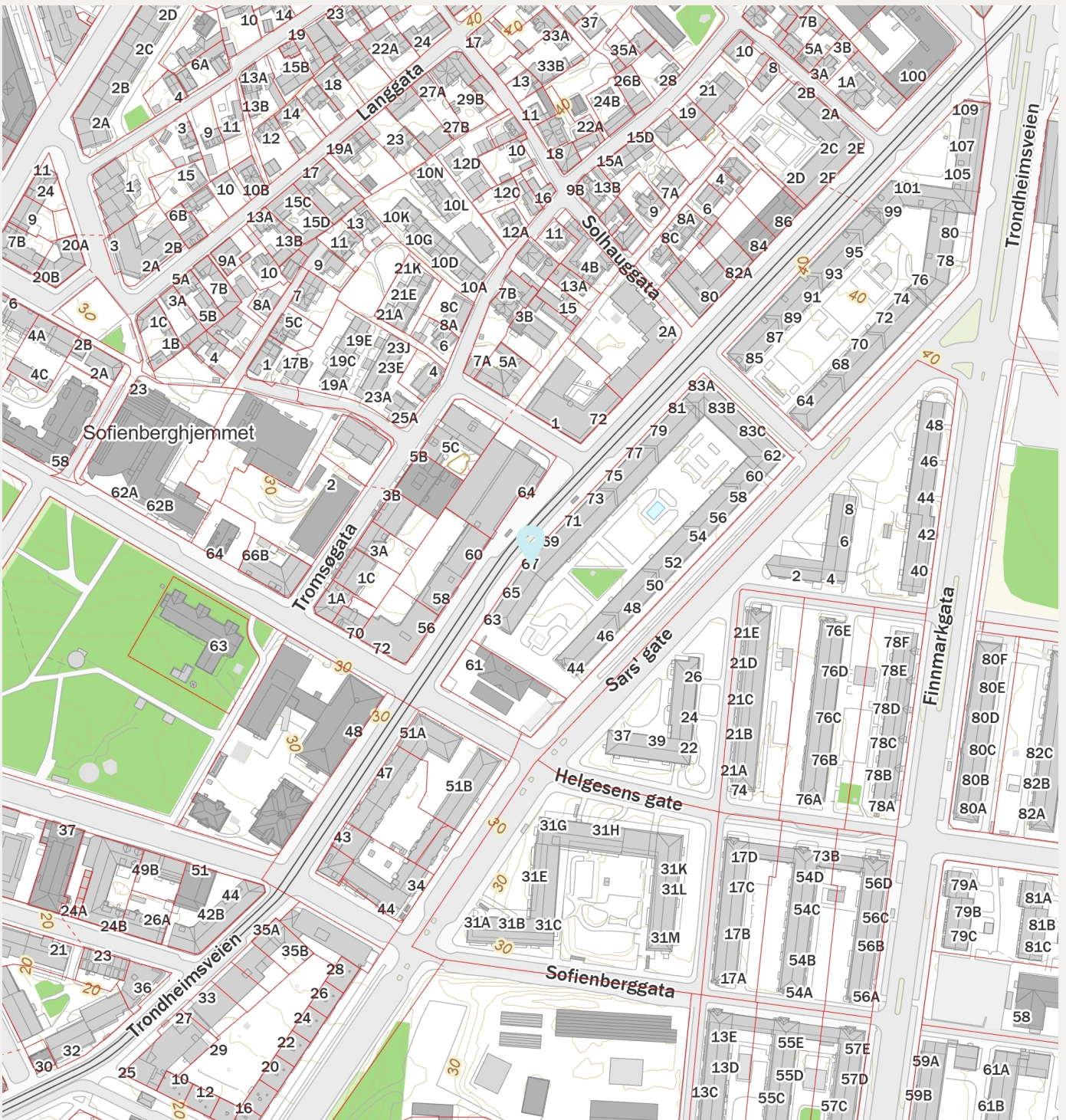
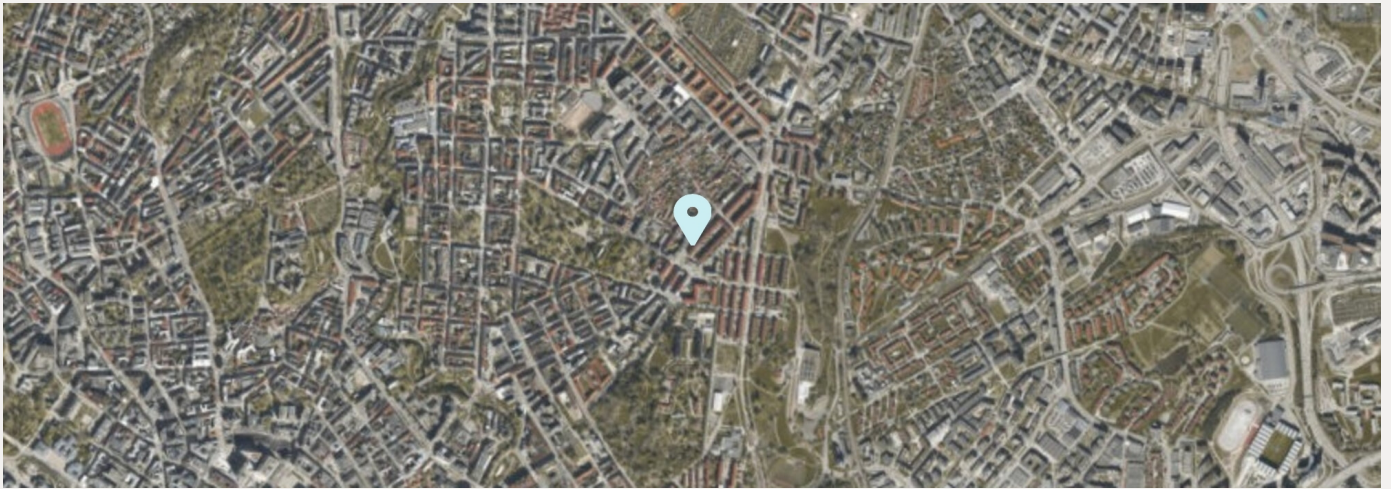


0% 68%

- Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).