# Ringgata 2B

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Tøyen skole<br>Linje 5N, 60 | 1 min<br>0.1 km |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 2 min<br>0.2 km |
| Lakkegata skole<br>Linje 17 | 11 min<br>0.9 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 12 min<br>1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>1.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 19 klasser | 2 min<br>0.1 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>203 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 21 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>617 elever, 44 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Hersleb videregående skole | 10 min |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever | 20 min<br>1.6 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

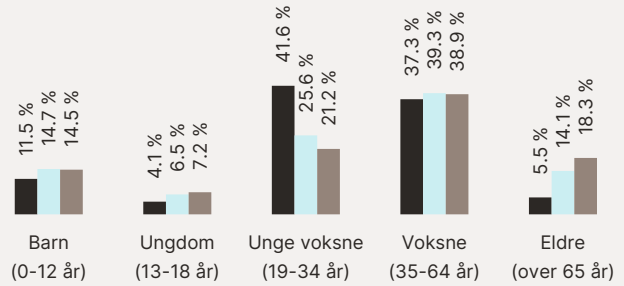
## Naboskapet

Høflige 62/100

## Kvalitet på skolene

Bra 51/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Munchmuseet/Enerhaugen ve | 2 048 | 1 272 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Heibergløkka barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Sommerfryd barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Min Árbi | 3 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Tøyen<br>Post i butikk | 2 min<br>0.1 km |
| Kiwi Tøyen | 3 min |

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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

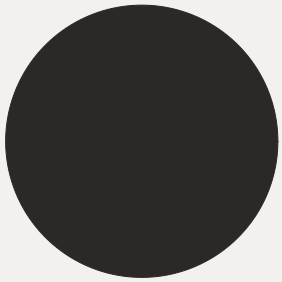
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Tøyen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 2 min<br>0.2 km | |
| Schubelersgate friområde balløp...<br>Ballspill | 3 min<br>0.2 km | |
| CrossFit Gamlebyen | 5 min | |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 5 min | |

## Boligmasse



100% blokk

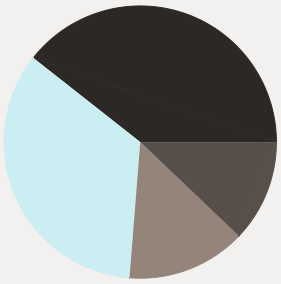
«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Tøyen Torg | 4 min |
| Boots apotek Tøyen | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
34% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

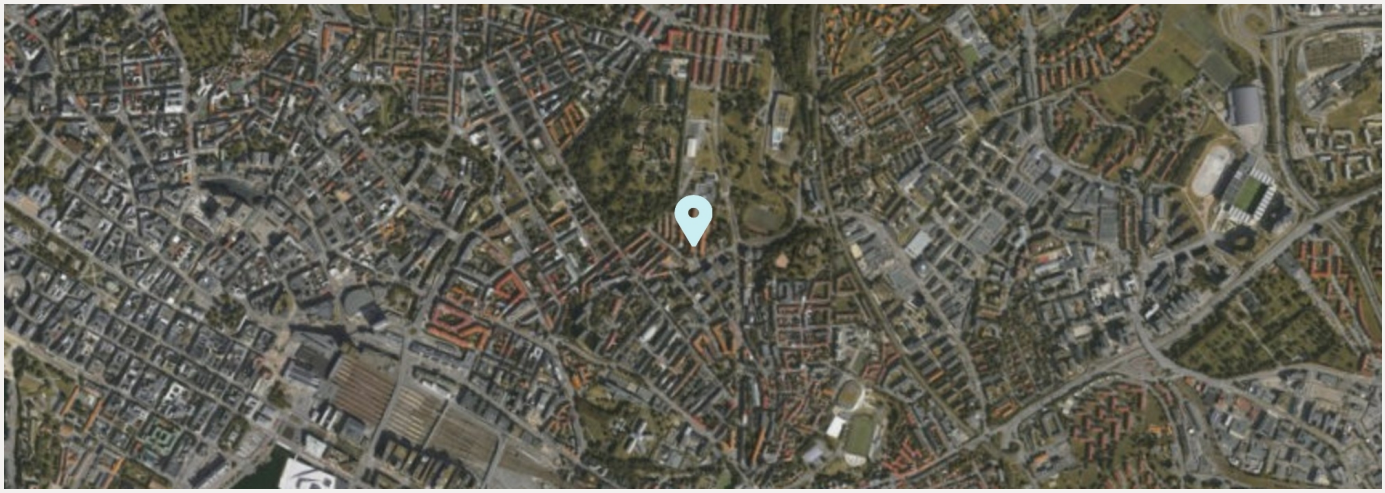


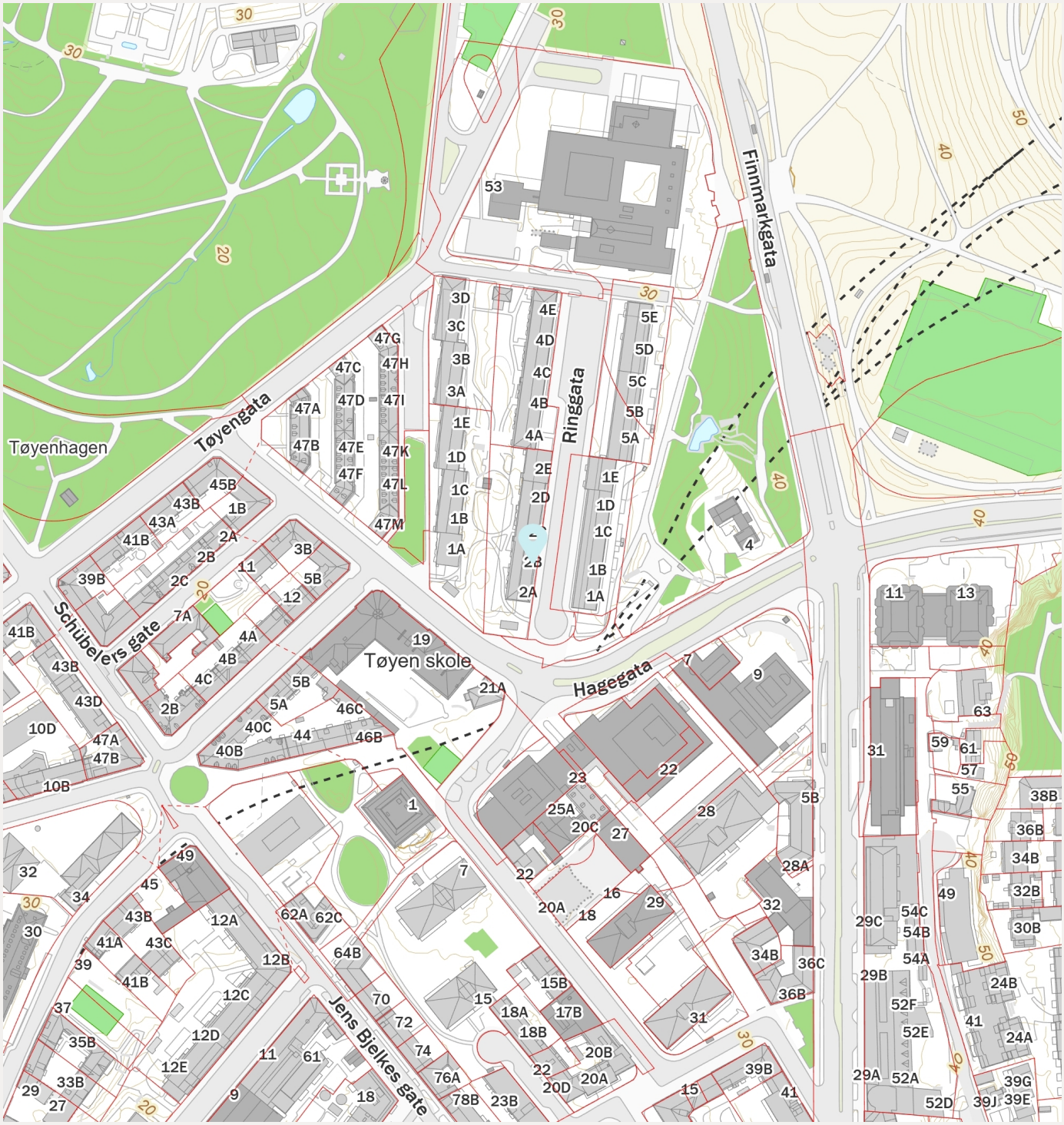

Munchmuseet/Enerhaugen vestre
Oslo og omegn
Norge

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 16% | 33% |
| Ikke gift | 74% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

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






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

# Tilstandsrapport

## Ringgata 2B, 0577 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1940 | BRA-i: 37 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Befaringsdato: 18.06.2026
Ringgata 2B | Matrikkel: 229/105 | Referanse: 2026-1034

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

---

## Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 18.06.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

---

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## TG 2 – Vesentlige avvik (2)

**Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

**Vannbåren varme**

Rør tilknyttet radiatorer er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

## IU – Ikke undersøkt (1)

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)**

## Helse, miljø og sikkerhet (1)

**Elektrisk anlegg**

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2024.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

---

## Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra år 1990.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

---

## Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.

---

## Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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



Avskallinger i enkelte fliser.

## Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

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

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
  Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerstokken er lokalisert bak trykkplaten for klosettet.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Friskluftsventiler i oppholdsrom.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Boligselskapets ventilasjonsanlegg ble oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen av baderommene i 2013 (hentet fra aksjelagets sider).
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Rens ble utført i 2024/2025.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad.

**Spørsmål til eier:**
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

### Vurdering av registrerte avvik

- Rør tilknyttet radiatorer er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **01.10.2014**
- Referanse: **3096806**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Ja**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2026 | sikringsskap: Montering av ny hovedsikring, overspenningvern og ny avdekning med ny merking. Jordskinne montert med nye koblinger. rom: Montering av ny dobbel stikk med jord. Kontinuitet og isolasjonsmåling utført. |

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ja

Det mangler samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Arealer

## Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **46 m²** | **37 m²** | **9 m²** | **-** | **-** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1940)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 4 m² | - | **4 m²** | - |
| 1. etasje | 37 m² | - | - | **37 m²** | - |
| Loft | - | 5 m² | - | **5 m²** | - |
| **Sum Leilighetsbygg** | **37 m²** | **9 m²** | **-** | **46 m²** | **-** |

### Romfordeling

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 1. etasje | BRA-i: Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Alkove |
| Loft | BRA-e: Bod |

**Kommentar til arealberegning**

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.
Etasjeskiller og trapper i betong.

---

## Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i bad.

---

## Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,70 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

---

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

## Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

# Tilleggsopplysninger

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

| År | Beskrivelse / kommentar | Skriftlig bekreftelse |
|---|---|---|
| 2026 | sikringsskap: Montering av ny hovedsikring, overspenningvern og ny avdekning med ny merking. Jordskinne<br>montert med nye koblinger. rom: Montering av ny dobbel stikk med jord. Kontinuitet og isolasjonsmåling utført. | Ja |

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

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

## Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Konsekvens:** Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Ringgata 2B, 0577 OSLO**
Matrikkel: **229/105**

Eierform: **Aksje**
Aksjenummer: **-**
Eier adkomstdokumenter: **Mari Osnes**

Hjemmelshaver: **As Tøyenparken Boligselskap**

Kunde: **Mari Osnes**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **18.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Mari Osnes (Kunde), Daniel Snare (Sakkyndig)**

Rapportdato: **21.06.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Snare Boligvurdering AS**
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

**Daniel Snare**
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** 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.

**Tilstandsgrad 2:** 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.

**Tilstandsgrad 3:** 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.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Egenerklæring

**Ringgata 2B, 0577 OSLO**

**18 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Ringgata 2B | Ringgata 2B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2021

**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.**

Siden overtakelse februar 2021

**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**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Osnes, Mari Myrold

## 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

## 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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av vinduer i 2024 i regi av aksjelaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DVS Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var en vannlekkasje i 2023 i kjelleren. Boden som tilhører leilighet ble ikke berørt av denne.

**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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgraderinger i sikringsskap og bytte av stikkontakt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

## 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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Oppgitt mangel på varme på bad høst 2020. Selskapet hadde en felles runde i mars 2021 hvor alle varmekretsene ble gjennomgått og spylt

**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

**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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Askjelaget oppgir i 2020 at det har vært registrert tilfeller av kakerlakker, rotter og andre skadedyr på eiendommen

**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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

2022, ( 74 ± 12 Bq/m³, og 77 ± 14Bq/m³)
Innenfor grenseverdier

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Behov for å skifte radiatoranlegg i et lenger perspektiv. Styret er i innledende faser med å få en oversikt over kostnader knyttet til utskiftningen.

**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

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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 65371806**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Mari Myrold Osnes** | **2026-06-18** |

Identification

Mari Myrold Osnes

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
MONRADS GATE 1B

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532362
9190780

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 84

Vi viser til bestilling av 20260507 for MONRADS GATE 1B.

## GNR. 229 BNR. 84

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1939.

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

## 2889 m²

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

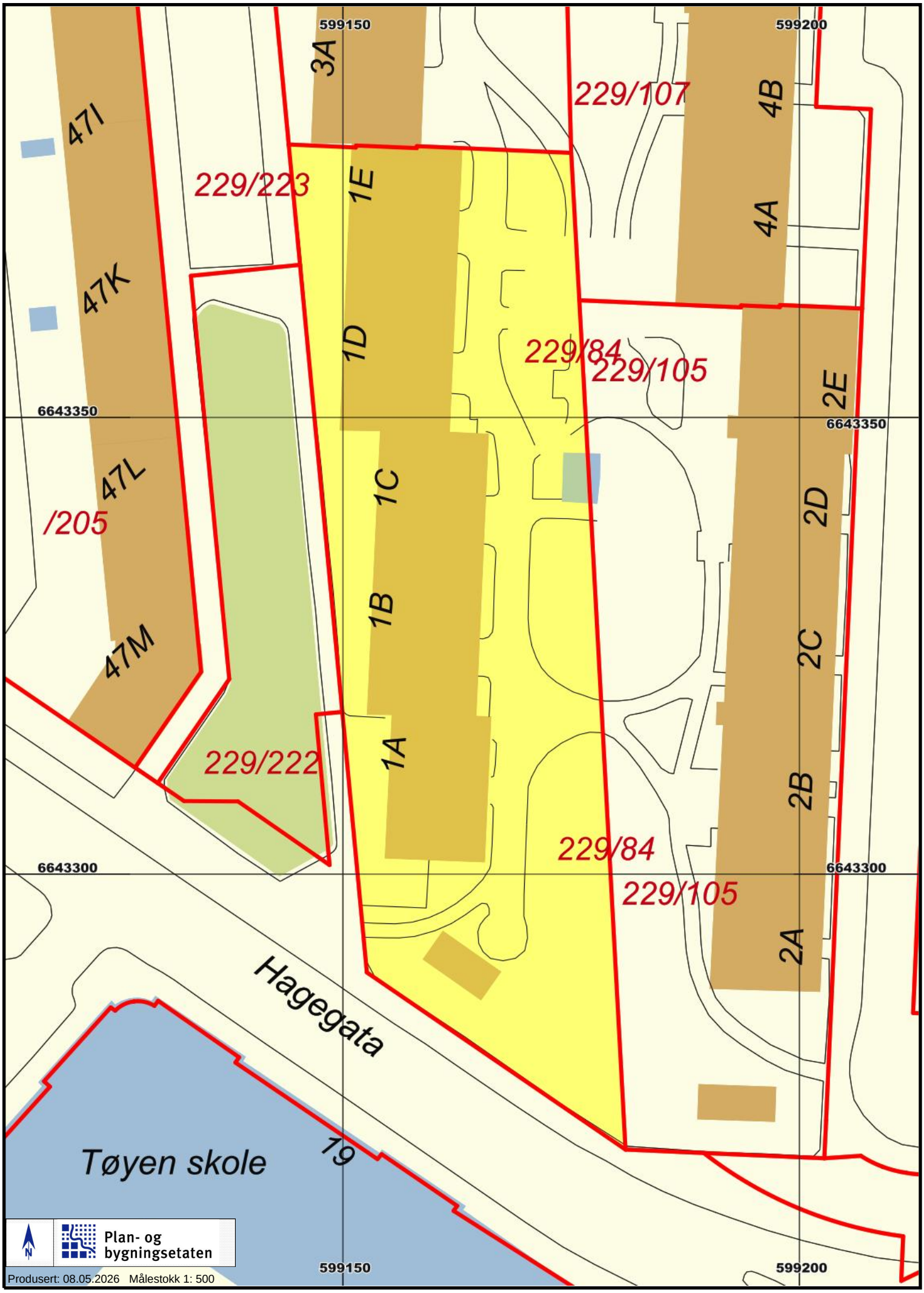
Målestokk= 1: 500.

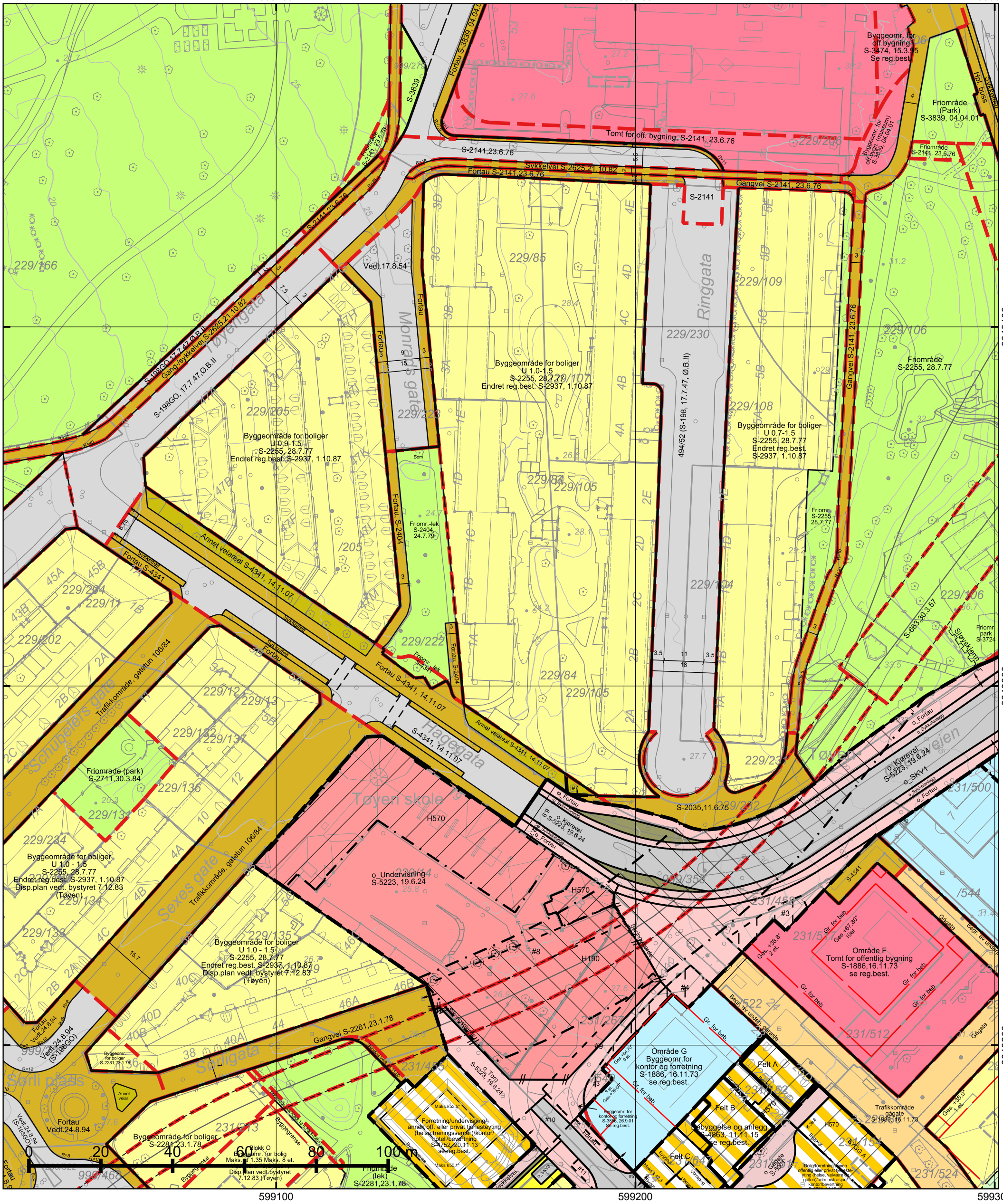
Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599150
599200
3A
229/107
4B
4A
47I
229/223
1E
47K
1D
229/84
229/105
2E
6643350
6643350
47L
/205
1C
2D
1B
47M
2C
229/222
1A
2B
229/84
6643300
6643300
229/105
2A
Hagegata
Tøyen skole
19
Plan- og bygningsetaten
599150
599200
Produsert: 08.05.2026 Målestokk 1: 500




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 157528/ 86532362

Adresse: Monrads gate 1

Gnr/Bnr: 229/84

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

599100 599200 599300

6643400 6643400

6643300 6643300

6643200 6643200

Tøyengata
Monrads gate
Ringgata
Schubelers gate
Hagegata
Tøyen skole
Sexes gate
Sørligata
Sørli plass
Tøyen
Økernveien

229/166 229/85 229/206 229/109 229/106 229/230 229/107 229/108 229/205 229/223 229/84 229/105 229/104 229/222 229/202 229/204 229/11 229/12 229/13 229/132 229/137 229/136 229/131 229/234 229/130 229/134 229/133 229/14 229/135 229/149 229/232 231/500 231/458 231/517 231/267 231/455 231/213 231/512 231/154 231/647 231/651 231/524 999/279 999/358 999/227 999/468 /205 /544 /540 /522

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 157528/ 86532362
Adresse: Monrads gate 1
Gnr/Bnr: 229/84
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

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

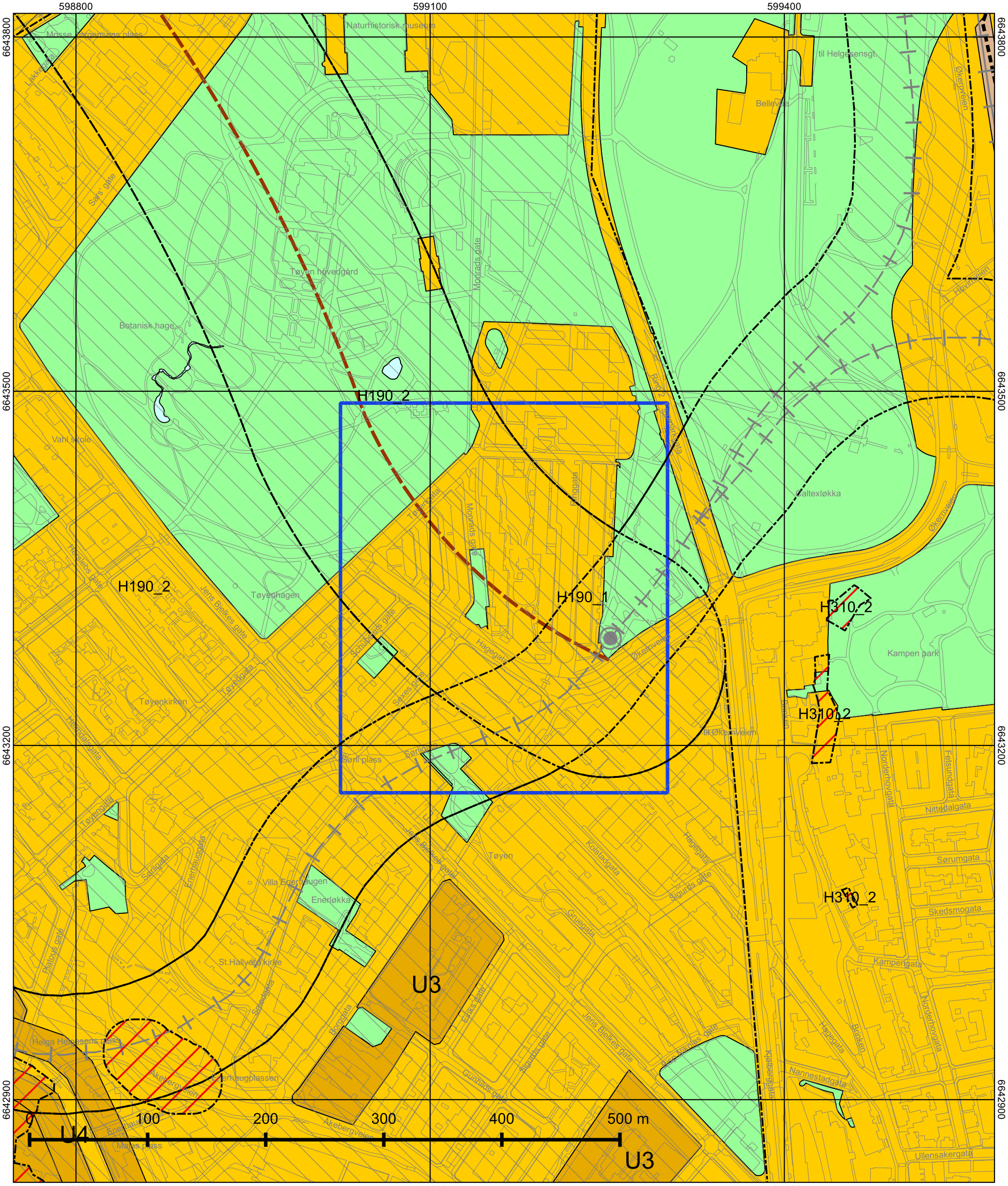
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Sikringsgjerde
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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


598800
599100
599400
6643800
6643500
6643200
6642900
H190_2
H190_1
H310_2
H310_2
H310_2
U3
U4
U3
0
100
200
300
400
500 m
Naturhistorisk museum
Botanisk hage
Tøyen hovedgård
Tøyenhagen
Tøyenkirken
Vahl skole
Villa Enerhaugen
Enerløkka
St.Hallvard kirke
Enerhaugplassen
Tøyen
Bellevue
Kampen park
Galtexløkka
Sars' gate
Lakkegata
Mosse Torgensens plass
Morrads gate
Ringveien
Økernveien
Høvinveien
Jens Bjelkes gate
Tøyengata
Hegdehaugsveien
Platous gate
Sørligata
Enerhaugveien
Helga Hetlesens plass
Akebergveien
Maias plass
Sørli plass
Schulerudsgate
Hagegata
Kolstadgata
Gruegata
Sigurds gate
Borggata
Eriks gate
Gunhilds gate
Sandakerveien
Til Økernveien
Fetsundgata
Nittedalgata
Sørumgata
Skedsmogata
Kampengata
Nordre Hovgata
Brinken
Nannestadgata
Ullensakergata
Kjølberggata
Hegegata
Tøyen hagestad
Tøyen
Tøyen
Tøyen

# Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

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

Deres ref.: 19260198 . Vår ref.: 1280-1-120 Dato: 15.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | AS Tøyenparken Boligselskap |
| Organisasjonsnr: | 921580029 |
| Aksjonær: | Osnes, Mari Myrold |
| Medaksjonær: | |
| Leilighetsnummer: | 120 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00118 |
| Adresse: | Ringgata 2 B, 0577 OSLO |
| Aksjenummer: | 193 |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 105 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207367567 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,53% |
| Restsaldo: | 56 180 155,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2053 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208269038 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,53% |
| Restsaldo: | 16 695 249,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2054 |

| | |
|---|---|
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

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

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

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

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

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207367567 |
| Restsaldo: | 180 101,08 |
| Kapitalkostnader: | 1 074,51 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208269038 |
| Restsaldo: | 48 428,74 |
| Kapitalkostnader: | 283,83 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 228 529,82,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1280

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

# Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

**Dato for årsmøtet:**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Annen informasjon**

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

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

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

**Saker til behandling**

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

14. Felles beredskapslager

15. Bytte leilighetsdører

16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

17. Plante hekk mot hagegata

18. Balkonger / fasade

19. Finanskostnader

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Anne Sofie Molandsveen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokollen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

**Forslag til vedtak**

Kine S. Arnestad velges som protokollfører

Sak 4

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anna Melbø Myklebust er valgt.

Sak 5

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1280 AS Tøyenparken Boligselskap Årsregnskap 2025.pdf
2. energipriser og forbruk.pdf

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-

---

Sak 8

## Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

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

---

Sak 9

## Styrets forslag: Nye husordensregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

5. Nye husordensregler - Tøyenparken boligselskap 2026.pdf

---

Sak 10

## Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

**I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:**

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

**I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:**

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

**I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:**

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

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

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 11

## Utbedring av radiator anlegget

**Forslag fremmet av:**
Helga Østreng

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 12

## Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

**Forslag fremmet av:**
Tobias Refseth Fjelldal

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

**Forslag til vedtak**
Bruk av elektrisk grill tillates på balkonger.

---

Sak 13

## Felles beredskapslager

**Forslag fremmet av:**
Eirik Leikvoll Haabet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 14

## Felles beredskapslager

**Forslag fremmet av:**
Thomas Haugland

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 15

## Bytte leilighetsdører

**Forslag fremmet av:**
Thomas Haugland

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

Fjorårets vurdering var:

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

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

**Forslag til vedtak**

Bytte dører

---

Sak 16

## Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

**Forslag fremmet av:**
Helga Østreng

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

Fjorårets vurdering var:

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 17

## Plante hekk mot hagegata

**Forslag fremmet av:**
Thomas Haugland

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Plante hekk

---

Sak 18

## Balkonger / fasade

**Forslag fremmet av:**

Helene Ibsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Balkongene oppgraderes med nytt rekkverk.

---

Sak 19

## Finanskostnader

**Forslag fremmet av:**
Leif Viktor Eugen Parkrud

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

**Forslag til vedtak**
Kostnader for renter og nedbetaling av fellesgjeld spesifiseres på faktura.

---

Sak 20

## Valg av tillitsvalgte

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

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

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

### Roller og kandidater

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

- Anja Birkelund Torheim
- Ingvild Tveit Ulstein

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

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

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

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2025

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

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

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

### Utførte vedlikeholdsarbeider i 2025

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

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

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

### Oppfølging av friskluftsventiler

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

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

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

### Planlagt vedlikehold i 2026: maling av oppganger

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

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

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

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

### Digital reservasjon i vaskeriene

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

### Vaktmestertjenester og trappevask

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

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

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

### Hagetjenester / gartnertjenester

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

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

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

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

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

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

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

### Utleie av næringslokaler

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

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

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

### Nøkkelbrikker, dører og sikkerhet

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

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

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

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

### Vektertjeneste

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

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

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

### Sosialt

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

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

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

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

### Avfallshåndtering og fellesarealer

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

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

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

### Vibbo

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

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

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

### Ulovlig bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

### Flytting av kjøkken og bygningsmessige endringer

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

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

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

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

### Hundehold

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

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Styret følger opp blant annet:

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

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

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

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

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6.720.995,-.

## BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 24.03.2026
Styret i As Tøyenparken Boligselskap

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

Vemund Mehl Santi /s/ Daniel Augland /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

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

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

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

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

**NOTE 14**
**LEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| Lokaler | 1 075 750 |
| **SUM LEILIGHETER** | **1 075 750** |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

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

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

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-146 597** |

**NOTE 16**
**AKSJEKAPITAL**

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

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

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

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

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

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

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

**NOTE 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

| | |
|---|---|
| Pantelån | 73 386 603 |
| **TOTALT** | **73 386 603** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 2 440 445 |
| **TOTALT** | **2 440 445** |

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

**Uavhengig revisors beretning**

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

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.03.2026

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

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

Sarpsborg, 26. mars 2026
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad
*Statsautorisert revisor*



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

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

## Energipriser og forbruk

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

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

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

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

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

**Totalt energiforbruk og kostnader:**

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

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

# Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap

Bygningsmessige og tekniske tiltak i leiligheter

## Innledning

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

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

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

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

## Kapittel 1: Introduksjon og ansvarsforhold

**Formål og virkeområde**

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

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

**1.1 Vedlikeholdsreglene regulerer:**

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

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

### 1.2 Rettslig grunnlag

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

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

### 1.3 Ansvar og partsforhold

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

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

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

### 1.4 Konsekvenser ved brudd

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

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

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

### 1.5 Forholdet til løpende informasjon

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

### 1.6 Tidligere praksis og vurdering av eldre tiltak

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

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

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

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

### 1.7 Synlighet og passivitet

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

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

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

### 1.8 Kostnader til utredning, kontroll og teknisk vurdering

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

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

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

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

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

### 1.9 Valg av leverandør ved arbeid på fellesanlegg

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

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

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

### 1.10 Felles tekniske installasjoner

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

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

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

### 1.11 Søknadsplikt og saksbehandling

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

Søknad skal sendes skriftlig før arbeid bestilles eller igangsettes.

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

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

Styret kan kreve ytterligere dokumentasjon dersom det anses nødvendig.

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

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

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

### 1.12 Søknadsbehandling og planlegging

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

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

### 1.13 Forutsetninger for godkjenning

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

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

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

### 1.14 Arbeid uten godkjenning

Tiltak som er søknadspliktige kan ikke gjennomføres uten skriftlig godkjenning.

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

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

### 1.15 Manglende svar og dokumentasjonsplikt ved eierskifte

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

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

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

# Kapittel 2 – Bærende konstruksjoner

## 2.1 Generelle konstruksjonsmessige forutsetninger

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

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

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

## 2.2 Skade på armering og bærende konstruksjoner

Betongkonstruksjoner inneholder armering som er avgjørende for bæreevne og sikkerhet.

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

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

### 2.3 Forbud mot økt permanent last på etasjeskille

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

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

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

### 2.4 Gjennomføringer og brannskiller

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

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

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

# Kapittel 3 – Avtrekkssystem

#### 3.1 Generelle forutsetninger

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

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

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

#### 3.2 Friskluftsventiler

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

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

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

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

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

**3.3 Avtrekk og ventilasjonskanaler**

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

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

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

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

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

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført.

# Kapittel 4 – Rørføringer og varmeanlegg

## 4.1 Felles rørstammer og tekniske føringer

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

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

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

Arbeid som berører felles rørføringer skal utføres av kvalifisert foretak.

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

Uautoriserte inngrep kan kreves stanset og tilbakeført for aksjeeiers regning.

## 4.2 Vannbåren gulvvarme og håndklevarmer

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

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

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

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

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet.

### 4.3 Sanitærutstyr i boligen

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

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

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

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

### 4.4 Radiatoranlegg

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

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

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

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

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

## Kapittel 5 – Våtrom

#### 5.1 Generelle forutsetninger

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

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

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

### 5.2 Søknadsplikt ved endringer

Følgende tiltak i våtrom er søknadspliktige:

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

Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger.

### 5.3 Sluk og membran

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

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

### 5.4 Dokumentasjon og ansvar

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

Dokumentasjon skal oppbevares av aksjeeier og følge boligen ved salg.

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

### 5.5 Forholdet til felles rehabilitering

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

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

# Kapittel 6 – Elektrisk anlegg

## 6.1 Ansvarsgrense

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

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

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

Installasjoner frem til hovedsikringen inngår i boligselskapets fellesanlegg.

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

## 6.2 Endringer og kapasitet

Sikringsskapene og det elektriske anlegget er dimensjonert etter bygningens forutsetninger.

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

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

## 6.3 Utførelse av arbeid

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

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

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

## 6.4 Dokumentasjon

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

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

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

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

# Kapittel 7 – Elektroniske kommunikasjonsanlegg

### 7.1 Ringeklokke- og porttelefonanlegg

Ringeklokke- og porttelefonanlegget er et felles teknisk anlegg.

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

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

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

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

### 7.2 Fiber- og internettinstallasjon

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

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

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

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

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

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

# Kapittel 8 – Kjøkken

## 8.1 Plassering

Kjøkkenets plassering skal være i tråd med boligens opprinnelige planløsning.

Flytting av kjøkken til annet rom er ikke tillatt.

Forbudet er vedtatt av generalforsamlingen og det gis ikke dispensasjon.

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

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

### 8.2 Endringer innenfor eksisterende kjøkkenplassering

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

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

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

### 8.3 Avtrekkssystem

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

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

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

### 8.4 Avløp og gulvoppbygging

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

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

### 8.5 Brudd

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

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

### 9.1 Fasade og yttervegger

Fasade, yttervegger og utvendige konstruksjoner er fellesareal.

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

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

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

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

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

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

Uautoriserte inngrep kan kreves rettet eller tilbakeført.

## 9.2 Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører inngår i bygningens fasade.

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

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

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

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

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

## 9.3 Inngangsdør til leilighet

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

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

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

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

## 9.4 Balkonger

Balkonger inngår i bygningens konstruksjon og fasade.

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

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

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

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

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

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

## 9.5 Markiser

Montering av markise er søknadspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

**Vurdering vedlikeholdsregler**

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

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

# Husordensregler

Gjeldende fra 22. april. 2026

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

AS Tøyenparken boligselskap

Oslo

Tøyenparken Boligselskap

# Innholdsfortegnelse

**Innholdsfortegnelse** **2**

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

## 1. Formål og omfang

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

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

## 2. Ro og orden

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Musikkøving i leilighetene skal utøves hensynsfullt.

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

## 3. Klager og eventuelle sanksjoner

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

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

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

## 4. Brann og sikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Hundehold

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

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

## 6. Vaskeriene

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

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

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

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

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

## 7. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Balkong og fasade

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

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

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

8.4 Blomsterkasser skal være hvite og ensartede.

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

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

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

## 9. Fellesarealer

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

9.2 Gjenstander skal ikke plasseres utenfor eget inngangsparti.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Parkering

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

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

10.3 Ulovlig parkerte kjøretøy fjernes for eiers regning.

## 11. Skadedyr

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

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

**Innstilling fra valgkomiteen i Tøyenparken Boligselskap**

**Dato:** 19.03.2026

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

Alle kandidatene er informert om valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styremedlemmer i Tøyenparken Boligselskap:

**Styremedlem (2 år)**

**Anja Birkelund Torheim**

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

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

**Varamedlemmer (1 år)**

**Ingvild Tveit Ulstein**

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

**Odd Magnus Trondrud**

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

**Karoline K. Rønning**

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

**Valgkomité (1 år)**

Vi har dessverre ikke funnet kandidater til valgkomiteen.

**Konklusjon**

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

**Med vennlig hilsen,**

May B. G. Boutangache og Anna M. Myklebust

Valgkomiteen i Tøyenparken Boligselskap

## Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Anne Sofie Molandsveen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Sofie Molandsveen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av en til å føre protokollen

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

**Styrets innstilling**
Som protokollfører foreslås Kine S. Arnestad

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

## 4. Valg av protokollvitne  og tellekorps

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

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

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

## 5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 7. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

## 8. Styrets forslag: Nye bygge- og vedlikeholdsregler

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar Bygge- og vedlikeholdsregler for AS Tøyenparken Boligselskap slik de er fremlagt av styret. Reglene vedlegges boligselskapets vedtekter.
>
> ✓ **Vedtatt. Avstemming ga 57 stemmer for og 1 imot.**

## 9. Styrets forslag: Nye husordensregler

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

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

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

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

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

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

Forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar de nye husordensreglene slik de er fremlagt av styret.  Med tillegg av benkeforslag om å tilføyelse under punkt 2.5 siste setning ..... på søndager, helligdger og 1. og 17. mai.
>
> ✓ **Vedtatt. Avstemming ga 57 stemmer for og 1 imot.**

## 10. Styrets forslag: Vedtektsendring vedlikehold

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

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

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

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

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

**I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning:**

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

**I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:**

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

**I § 4-2 andre ledd tilføyes følgende setning:**

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

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

«eller brudd på boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler.»

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i vedtektene for AS Tøyenparken Boligselskap: I § 3-1 tredje ledd tilføyes følgende setning: «Det må ikke iverksettes arbeider i boligen som er i strid med boligselskapets bygge- og vedlikeholdsregler vedlagt vedtektene som bilag.»  I § 4-1 første ledd tilføyes følgende setning:

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

✓ **Vedtatt. Vedtatt med 57 stemmer for og 1 imot.**

## 11. Utbedring av radiator anlegget

Fremmet av: Helga Østreng

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 3 stemmer for forslaget og 52 imot.**

## 12. Tillate bruk av elektrisk grill på balkonger

Fremmet av: Tobias Refseth Fjelldal

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er derfor at dette ikke vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 11 stemmer for og 41 stemmer imot.**

## 13. Felles beredskapslager

Fremmet av: Eirik Leikvoll Haabet

Det blir stadig større fokus på beredskap. 2026 er "Totalberedskapens år", og i den forbindelse burde styret undersøke muligheter for å skape et felles beredskapslager for beboerne på boligselskapets eiendom. Det burde inneholde mat og vann og annet nødvendig materiell til alle beboere for en viss tidsperiode, bestemt av myndighetenes anbefalinger.

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 4 stemmer for og 51 stemmer imot.**

## 14. Felles beredskapslager

Fremmet av: Thomas Haugland

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Avstemming ga 6 stemmer for og 48 stemmer imot.**

## 15. Bytte leilighetsdører

Fremmet av: Thomas Haugland

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

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

Fjorårets vurdering var:

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 2 stemmer for og 53 stemmer imot.**

## 16. Utskifting eller utbedring av inngangsdører til leilighet

Fremmet av: Helga Østreng

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

**Styrets innstilling**

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

Fjorårets vurdering var:

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme for og 52 stemmer for.**

## 17. Plante hekk mot hagegata

Fremmet av: Thomas Haugland

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avsemming som ga 0 stemmer for forslaget og 52 stemmer imot.**

## 18. Balkonger / fasade

Fremmet av: Helene Ibsen

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.**

## 19. Finanskostnader

Fremmet av: Leif Viktor Eugen Parkrud

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

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

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

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

Styret innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme for og 51 stemmer imot.**

## 20. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Anja Birkelund Torheim
Ingvild Tveit Ulstein

Følgende stilte til valg:
Anja Birkelund Torheim
Ingvild Tveit Ulstein

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
2. Karoline Krogsæter Rønning
3. Elisabeth Relander
1. Odd Magnus Trondrud

Følgende stilte til valg:
2. Karoline Krogsæter Rønning
3. Elisabeth Relander
1. Odd Magnus Trondrud

**Medlem av valgkomiteen (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kine Aure  Nilsen
Mathias Ørland

Følgende stilte til valg:
Kine Aure  Nilsen
Mathias Ørland

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

*Anne Sofie Molandsveen /s/*
møteleder

*Anna Melbø Myklebust /s/*
protokollvitne

# H U S O R D E N

**FOR A/S TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP**

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

### 1. AVFALLSHÅNDTERING

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

### 2. GÅRDSPLASSER, PLENER OG TRAPPEOPPGANGER

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

### 3. VASKERIENE

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

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

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

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

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

## 4. TRAPPEVASK

Trappevask utføres – siden 1997 – av et eksternt firma.

## 5. KJELLER – OG LOFTSBODENE

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

## 6. BALKONGENE

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

## 7. MATING AV DUER

Det må ikke legges ut mat til duer.

## 8. VANNKRANER

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

## 9. LEK OG STØY

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

## 10. MUSIKK

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

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

## 11. RO I LEILIGHETEN

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

## 12. BENYTTELSE AV LEILIGHETEN

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

## 13. FORANDRINGER AV LEILIGHETEN

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

## 14. FREMLEIE

Fremleien må ikke foretas uten styrets samtykke.

## 15. ANTENNER

Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt.

## 16. KLESSBANKING OG SKOBØRSTING

**Klessbanking og skobørsting i oppgangene er ikke tillatt.**

## 17. LUFTING

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

## 18. UTØY

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

## 19. HUSDYR

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

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

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

## 20. PARKERING

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

## 21. SENTRALOPPVARMING OG TOALETTANLEGGET

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

## 22. FRYSEBOKSANLEGGET

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

**********

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

## 2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

**2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

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

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

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

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

## 3. Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**

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

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

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

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

### 3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

## 7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

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

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

### 9-2 Mindretallsvern

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

## 10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

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

## 11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.