

Vestfoldgata 2B

0656 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1905

BRA: 81 m²
BRA-i: 74 m²
BRA-e: 7 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

TG 2 er satt grunnet alder

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bytte vinduer men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.01.2026

Rapportdato
29.01.2026

Hjemmelshavere

Navn: Dani Aso

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Vestfoldgata 2B, 0656 OSLO

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 461

Festenr:

Seksjonsnr: -

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1905 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell. Grunnmur av betong/murt tegl. Etasjeskillere av bjelkelag. Yttervegger av betong/murt tegl. Taket er ikke besikttet.

Utebod i kjeller merket 114. Ca 7m2

Utebod i loft merket 114. Ca 5m2 ALH

Sddvendt balkong på ca 3m2 fra kjøkken.

5. Arealinformasjon

3 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, tegel vegger og malt himling med downlight. tre speils dører.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderoeskap. Panelovn.

Soverom 2 : Teppe på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderoeskap.

Bad: Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, lyse 20x40 fliser på vegger, himling med downlight, mørk vask med møbel under, speil, innebygd wc, Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : Hvitt kjøkkeninnredning fra 2014, med eik benkeplate, integrerte hvitevarer. Kullfilter avtrekk over koketopp.

Stue : Eikeparkett på gulv, malte glatte vegger og malt himling. peisovn

Takhøyde målt i stue til 2,8 meter.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje | 81 | 74 | 7 | 0 | 3 |
| Totalt m² | 81 | 74 | 7 | 0 | 3 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 3. etasje | 74 | 74 | 0 | 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad. | |
| Totalt m² | 74 | 74 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|-------------|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|--|-----------------|
| Type | Tre/betongdekke |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
| Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 6mm over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 350cm(hele rommet) og 5mm over 2m. | |

6.12 Ildsted/Skorstein



| | |
|--|---------------------|
| Type pipe | tegel |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Ikke aktuelt |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av ildsted/skorstein | TG-1 |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. | |

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. eik benkeplate med nedfelt vaskecum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

| | |
|---|-------------|
| Type avtrekk | Kullfilter |
| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
| Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1) | |
| Anbefalte tiltak avtrekk | |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. | |

6.14 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. | |

| | |
|---|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

6.15 Vinduer og dører

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite innerdører. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
| TG 2 er satt grunnet alder | |
| Anbefalte tiltak | |
| Det anbefales å bytte vinduer men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. | |

6.18 Elektrisk



| | | |
|--|-------------------|----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja | |
| Type sikringer | Automatsikringer | |
| Type anlegg | Skjult | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | I følge eier 2023 | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei | |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei | |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei | |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei | |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei | |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei | |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei | |

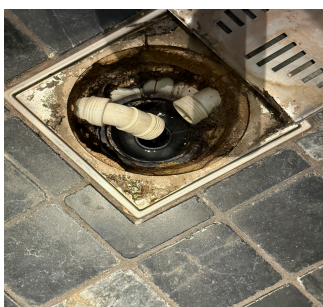
Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. | |

6.20 Vannledninger



| | |
|---|-------------|
| | Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
| Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og fungerer som tiltenkt. | |

6.21 Ventilasjon

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Naturlig ventilasjon | |

6.22 Våtrom:



Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, lyse 20x40 fliser på vegger, himling med downlight, mørk vask med møbel under, speil, innebygd wc, Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

Mekanisk ventilasjon

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett, servant skap med glatte fronter. mørk servant med ett greps blande-batteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og til-luft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

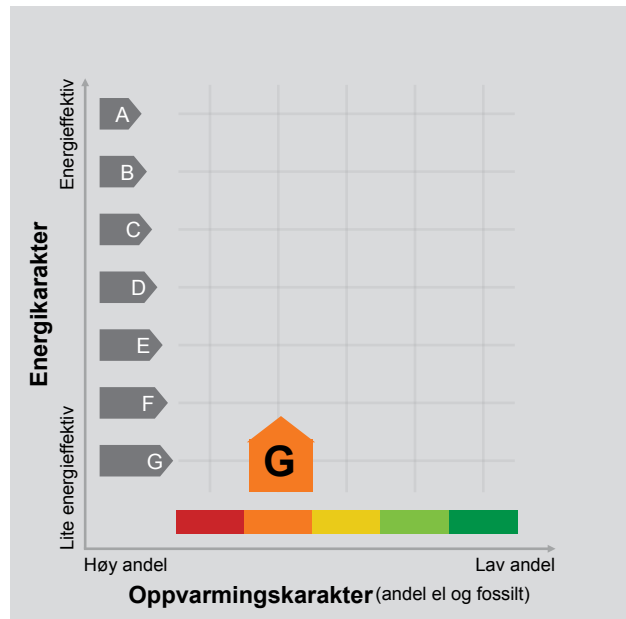
| | |
|--|----|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Bygningsakkyndig har gjennomgått dokumentasjon på oppgraderinger | |

6.23 Overflater

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Alle overflater | |
| Oppsummering av overflater | TG-1 |
| | |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Vestfoldgata 2B |
| Postnummer | 0656 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 233 |
| Bruksnummer | 461 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80609906 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | 5458c786-568d-4a5e-bbae-522478cd5f25 |
| Dato | 28.06.2023 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Fyr riktig med ved**
- **Tetting av luftlekkasjer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1902 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 74 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 4 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Ved |
| Ventilasjon | Mekanisk avtrekk |

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vestfoldgata 2B
Postnummer: 0656
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 28.06.2023 15:43:45
Energimerkenummer: 5458c786-568d-4a5e-bbae-522478cd5f25

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 461
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80609906

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Oslo kommune



BBL Ungdommens Selvbyggerlag
Storgt. 49

Tiltnes, Sverre
Postboks 2034 Leirdal

0182 OSLO

1011 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
880102257

Journr.
94/56419

Deres ref.

Vår saksbeh.
Geir Simonsen

Dato
3. oktober 1994

Arbeidssted : 233/0461 Vestfoldgata 2
Byggherre : BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO
Arbeidets art: INNREDN. DEL AV LEILIGH.PÅ LOFT,BAD /WC I 1.-4.ETG. M.M -

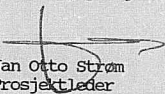
FERDIGATTEST


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleppsprosjektet


Jan Otto Strøm
Prosjektleder


Geir Simonsen
Avdelingsingeniør I

Kopi: BRL Schweigaardsgate/Vestfoldgt 2, v/styreleder Geir Larsen
Vestfoldgata 2, oppgang B, 0565 OSLO.
Fagbygg A/S, v/F. Braathen, PB 63 Ellingsrudåsen, 1006 OSLO

O.D. No. 80. No. 3.

9 Bilag

+ 4 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 2 + 1 + 2 + 1 + 1 + 1



B.J.-No. 387

Samfundslise
Beregning.

Stadschefens Saaringsordre.

13/3 1904 Skrivelse

6 Tegninger.

Mag. Skrivelse ang. hadrop.

Byggesamfundslise

Stadsing. Bestemmelse.

4 Tegninger 25/5 1903

Skrivelse 1/10 1904.

Stadsing. Bestemmelse

Skrivelse 25/5 1904

Skrivelse for Skatteforretning

Skrivelse 1/10 1904

Skrivelse fra Kvarteret 1/8 1903

angaaende

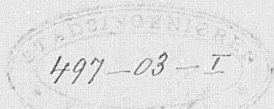
Expeditions-Dokument No. 1.

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 28/5 1904 | Skrivelse | |
| 13/6 " | Skrivelse | |
| 26/6 " | Erklæring | |
| 11/7 " | Skrivelse | 19/1 1904 |
| 03 " | Skrivelse | 11/5 1903 |
| " " | " | 27/5 " |
| " " | " | 4/5 " |
| " " | " | 19/6 " |
| " " | " | 25/3 1906 |

paa Matr.-No. 2 Vælfoldgaden.

Indleveret 1^{ste} April 1903.

Attesteret forløbig 22/7 05.
endelig 30/11 1906.



Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. ,
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og de efter Sundhedskom-
missionen.

Kristiania den 1^{ste} April 1903.

W. Th. Brøberg

Marken er 2 Vælfoldgaden Nr. 111 Hingelst.

Se om Kvarteret 8/8 03 Kva. 1. April 1903

Kjæmresten

Erklæring

Gaden er 15,7^m bred og oparbejdet i rigtig
høideforhold, ved privat foranstaltning.

Kva 3^{de} april 1903

E. V. Jørgensen
Kst.

33 Fortøjet
er kun gaaet m.
af de 3 Skive 1904
ang. Kvarteret



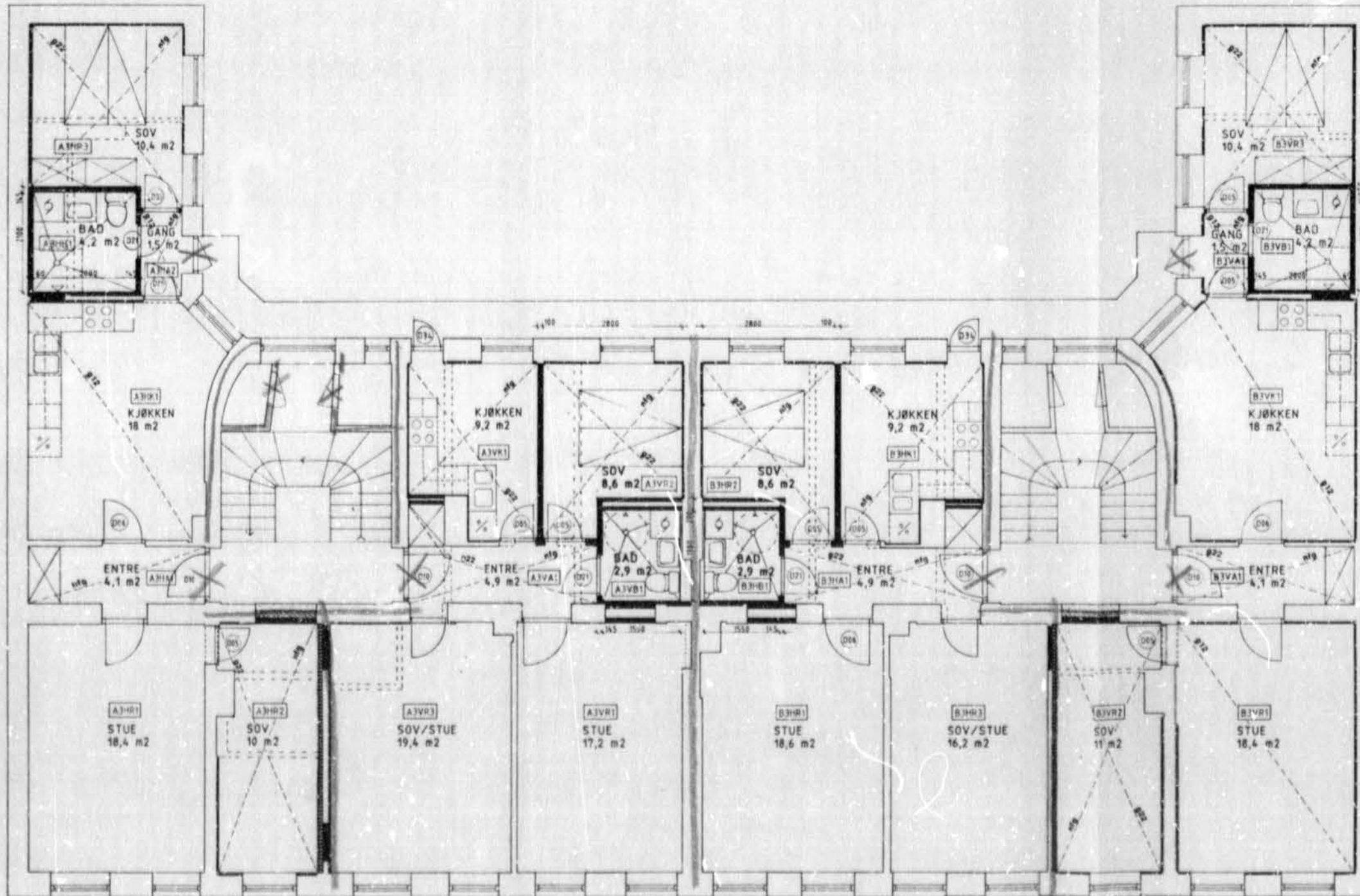
497-I

Sendes med Bilage 2^{de} Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 3 April 1903.

O. W. Andersen
Kvarterchefen

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
4. DES. 1989
Oslo Bygningsskontroll



3 ROM OG KJØKKEN
72,6 m²

3 ROM OG KJØKKEN
67,7 m²

3 ROM OG KJØKKEN
67,7 m²

3 ROM OG KJØKKEN
73,6 m²

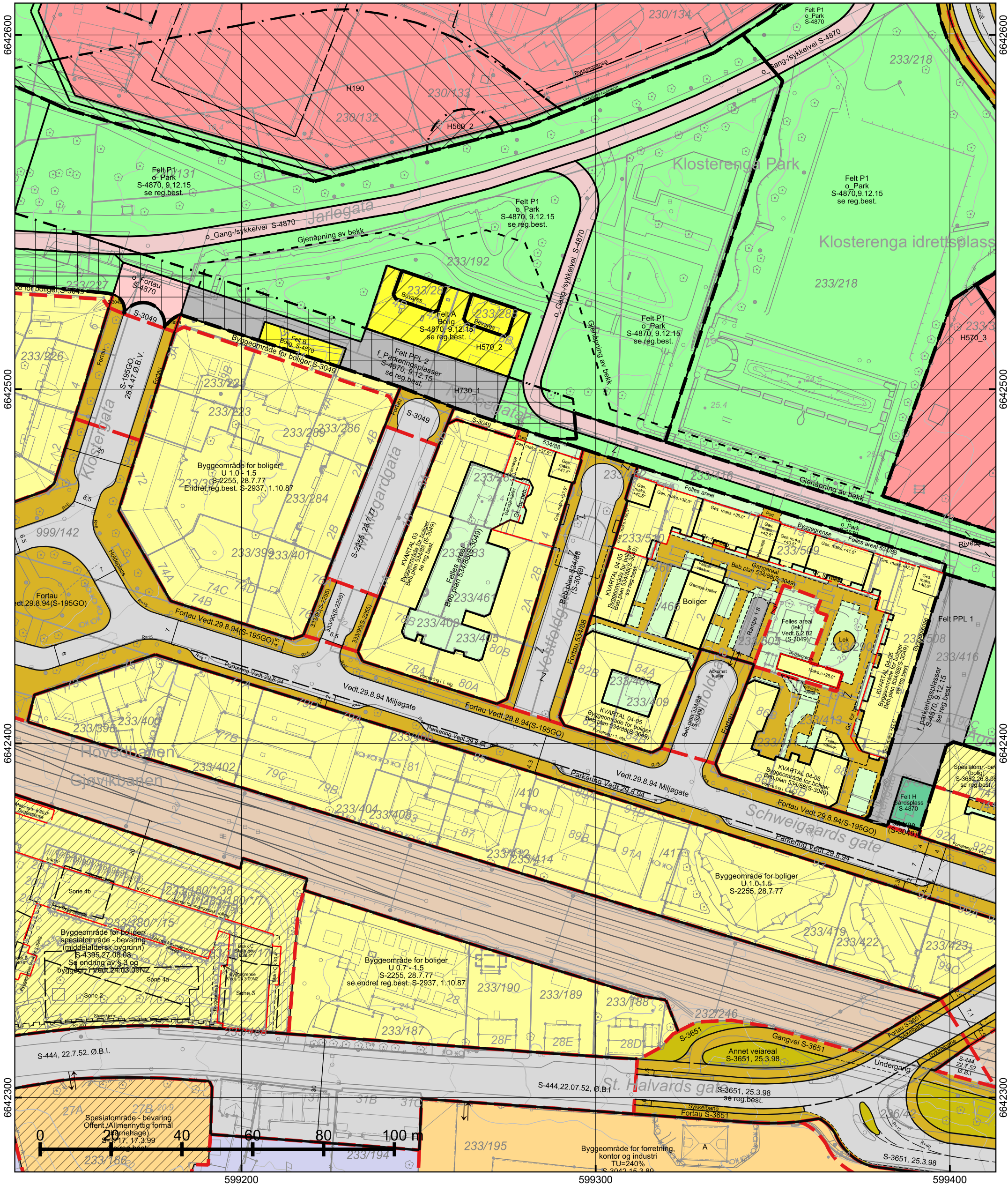
- Ø19 --- HJØRNET HØLUS OG GIPSPLATE
- Ø --- GIPSPLATE I HØLUNG
- Ø22 --- 72 mm GULVSPONPLATE OG LINDLEIR
- Ø12 --- 12 mm GULVSPONPLATE OG LINDLEIR
- ENKEL GIPSPLATE
- LYDSKILLEVEGG ENKEL GIPSPLATE
- LYDSKILLEVEGG DOBBEL GIPSPLATE
- STENDERVEK/UTFORING OG GIPSPLATE
- FLISER PÅ VEGGEN

13

| | | | |
|----------|---------|--------|---------------------------------------|
| 08.11.89 | F | M.J.B. | BALKONG FORHØYRET TIL EKISTERENDE |
| 08.12.89 | E | M.J.B. | FORANORDNINGER I A3HR1 OG B3VR1 |
| 24.1.90 | D | IK | A3HR1/E3VR1 DUSJ I STEDET FOR BADERAR |
| 04.07.89 | C | M.J.B. | DIVERSE ENDRINGER |
| 08.06.89 | B | M.J.B. | DIVERSE ENDRINGER |
| 01.10.88 | A | C.E. | |
| Date | Unders. | Sign. | |

KORRIGERT TEGNING TIL BYGGEMELDING

| | | |
|---|---------------|--|
| VESTFOLDGT. 2 PLAN 3. ETASJE REHABILITERING | MÅL 1:100 | Tegn. nr. 8814 - 052 |
| | USBL | |
| DATE 15/4-88 | Sign. C.E. | ARKITEKTSKAP [®] SELVJUKTET BL. 0882 OSLO S - W. BLOMSTAD 78 |



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

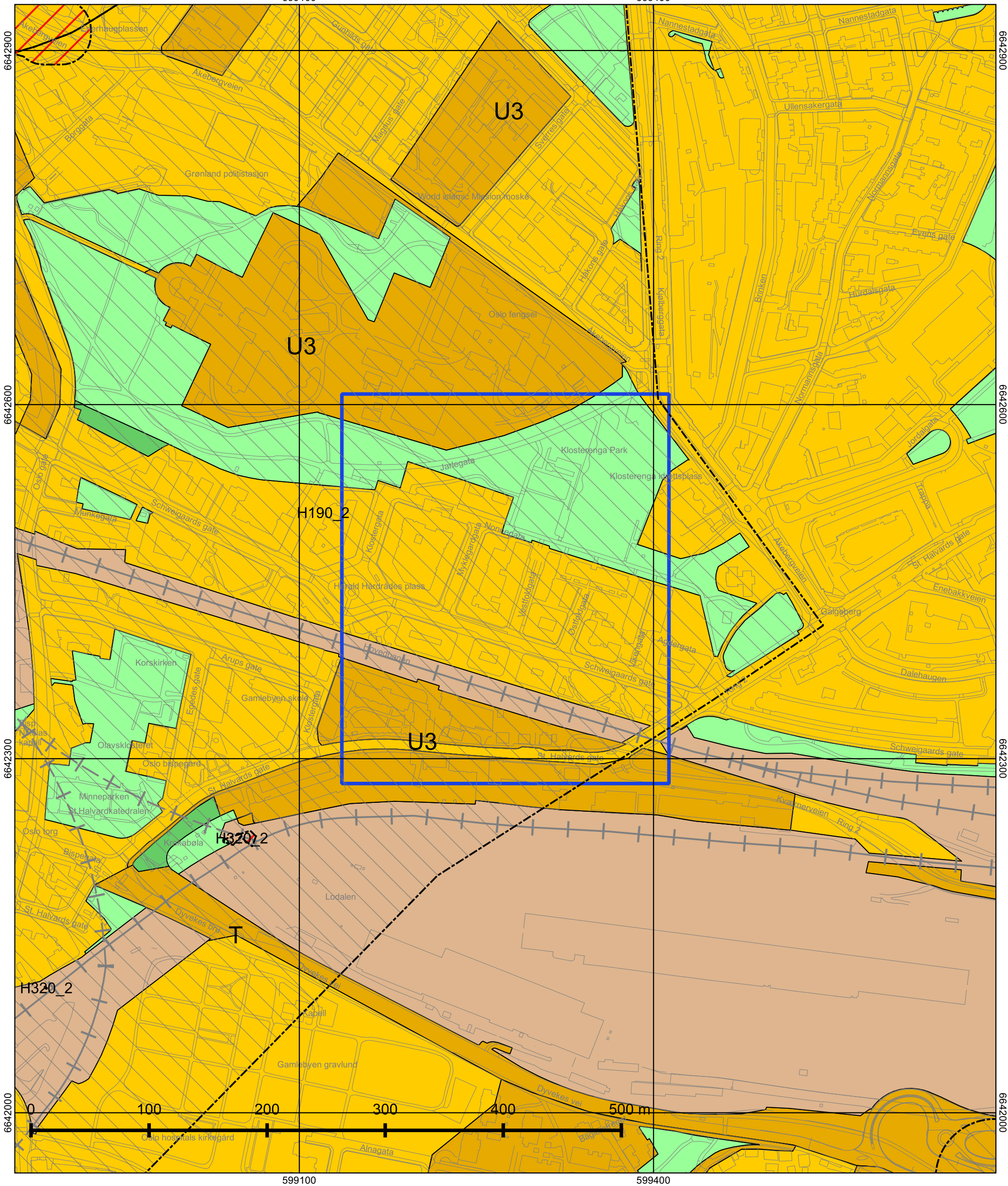
| | | | |
|---|---|--------------------|---|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | |
| | <p>PlottID/Best.nr: 156075/ 86530545</p> | <p>Deres ref.:</p> | |
| | <p>Adresse: Vestfoldgata 2</p> | <p>Kommentar:</p> | |
| <p>Gnr/Bnr: 233/461</p> | | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | | | |
|--|---|---|---|
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 72 - Felles lekeareal |  | 73 - Felles gangareal |
|  | 73 - Felles gangareal |  | 76 - Felles underjordisk anlegg |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | 311 - Annet veiareal |
|  | 142 - Forr./kontor/industri |  | 312 - Fortau |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |  | 313 - Skulder - bankett |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 311 - Annet veiareal |  | 324 - Veigrunn under bru |
|  | 312 - Fortau |  | 913 - Formåavgrensning |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |  | 932 - Regulert kant kjørebane |
|  | 333 - Område avsatt til jernbaneformål |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
| | |  | Formålgrense |
|  | 1110 - Boligbebyggelse |  | Plangrense (gammel lov) |
|  | 1161 - Barnehage |  | Plangrense (ny lov) |
|  | 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting |  | RpRegulertHøyde |
|  | 1620 - Gårdsplass |  | Grense for bebyggelse |
|  | 2012 - Fortau |  | Byggegrense |
|  | 2015 - Gang-/sykkelveg |  | Beregnet senterlinje veg |
|  | 2017 - Sykkelveg/-felt |  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | 2080 - Parkering |  | Underjordisk anlegg |
|  | 3050 - Park |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|  | 3060 - Vegetasjonsskjerm |  | Byggegrense |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | 675 - Spesialområde bevaring annet underformål |  | Regulert stoyskjerm |
|  | RbBevaringGrense |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | RpBestemmelseGrense |  | Oppheving av eiendomsgrense |
|  | RpAngittHensynSone |  | Inn-/utkjøring |
|  | RpAngittHensynGrense | | |
|  | RpBåndleggingSone | | |
|  | RpBåndleggingGrense | | |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |

599100

599400



599100

599400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156075/86530545

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

53488

Gamlebyen nord, Klosterenga - Boliger

Vedtaksdato: 06.12.1988

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [198750102](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: S-3049

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALTERNATIV 1 i tilknytning til reguleringsplan for Gamlebyen Nord - Klosterenga - boliger.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger
Område for offentlig bygning – barnehage
Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau
Friområde
Fellesområde - felles avkjørsel
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres bebyggelse med maks de gesimshøyder som er vist på kart. Gesimshøydene skal tilpasses eksisterende bygninger. Det tillates hjørnemarkeringer mot parken. Det tillates tilbaketrukket loftsetasje over angitt gesims. Gesimshøyden kan avvikes på mindre partier med ark, takoppbygg.
Ny bebyggelse er avgrenset med byggegrense mot gate og park og grense for bebyggelse mot gårdsrom.
- § 4. Bebyggelse vist med skravur er eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Ved utbedring skal de karakteristiske trekk ved bebyggelsen opprettholdes, og evt. fasadeendringer/takoppbygg mot Schweigaardsgate utformes i samråd med antikvariske myndigheter. Hvis bygningene skal erstattes, skal disse tilpasses tilstøtende bebyggelse etter de samme retningslinjer som nybygdelen av planen. Mot Schweigaards gate kan det i 1 etasje og underetasje innpasses forretningslokaler. Samtlige gårdsrom skal gis direkte atkomst til parken, som vist på kart. Frittstående servicebygg (vaskeri, boder o.l.) i gårdsrommet på maks 1 etg. og 60 m² grunnflate tillates) ved endelig godkjenning av utomhusplan/byggetillatelse.
- § 5. Innenfor friområde kan innpasses 1 barnepark. Gangveier kan opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.
- § 6. Det skal i underjordisk anlegg innpasses parkeringsplasser etter gjeldende norm. Det kreves tinglyst erklæring for mindre del av garasjekjeller under 233/411. Besøksparkering kan etter gjeldende norm helt eller delvis innpasses på gategrunn. For barnehager skal på egen grunn opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm.
Nonnegata 11 skal etter tinglyst erklæring ha parkeringsatkomst via gangvei.
- § 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.
- § 8. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.
- § 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek, rekreasjon og gangveier.
- § 10. Fellesområde - felles avkjørsel skal være felles for 233/291, 233/160 og 233/161.
- § 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overskride de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. For byggeområdene må plan for nødvendige støybeskyttende tiltak foreligge samtidig med byggemelding.

Utendørs på bolignære friområder må være maks 55 dBA døgnekvivalent. Støyberegninger tilsier at friområdet mellom Nonnegata 4 og Åkebergveien 23 skal beskyttes av en 5 m høy mur og en tilsvarende høy voll i tunge materialer, mot regulert vei. Denne skal utføres samtidig med veibyggingen, og bekostes av denne. Vollen skal utføres og beplantes i samråd med Park- og idrettsvesenet.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260130 .

Vår ref.: 5410-1-114

Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Schweigaards Gate 80/Vestfoldg
Organisasjonsnr: 848325732
Andelseier: Grippo, Indianna Teresa Lind
Medeier: Aso, Dani
Leilighetsnummer: 114
Adresse: Vestfoldgata 2 B, 0656 OSLO
Andelsnummer: 114
Gnr. 233
Bnr. 461
Borettsinnskudd: Kr. 242 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 89678575.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslaget har noen parkeringsplasser til utleie (md. leie kr 300,-). Plassene fordeles av styret etter ansiennitet. Plassen følger ikke boligen ved salg, og må sies opp direkte til styret i god tid før fraflytting. Det er en måneds oppsigelse fra den første i måneden. Det påløper at administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

Varmt vann er inkl. i felleskostnadene. Andelseier må selv bekoste nytt ringeklokkeskilt. Ta kontakt med Thomas Farberg hos R. Bergersen Sikkerhet & Design AS for nærmere avtale. Mobil 959 40 694 ev. pr. e-post: thomas@r-bergersen.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenr.: | 98207976253 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,43% |
| Restsaldo | 4 981 475,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2053 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 493,00,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Renter lån | 871,00 | |
| Internett | 199,00 | |
| Felleskostnader | 4 423,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: | 1 572,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10 445,- |
| Annen formue: | 32 602,- |
| Gjeld: | 179 494,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenummer: | 98207976253 |
| Restsaldo: | 179 493,97 |
| Kapitalkostnader: | 3 141,40 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179 493,98,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørnar Bjørkhaug, e-post: schweigaardsgt80@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til 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 og 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

VEDTEKTER

Borettslaget Schweigaardsgate 80 / Vestfoldgata 2

Vedtatt på generalforsamling 15. mai 2006
Oppdatert på generalforsamling 15. juni 2020
Oppdatert på generalforsamling 10.juni 2021

Vedtekter for
Borettslaget Schweigaardsgate 80/Vestfoldgata 2
Org. nr. 848325732

Vedtatt på generalforsamling 15. mai 2006
Endret ved generalforsamling 15. juni 2020

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Schweigaardsgate 80/ Vestfoldgata 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

(6) En andelseier skal alltid kunne finne borettslagets vedtekter og husordensregler tilgjengelig på borettslagets nettside Vibbo.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nokter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan som hovedregel ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Det er lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Andelseier må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Dersom andelseier låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30

dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager (jmf. BRL § 5-4, andre punktum).

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Informasjonsplikt ved større arbeider

- (1) Beboere har informasjonsplikt ved alle større arbeider i andelen, og uttalelse fra styret må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette gjelder ved oppussing av bad/kjøkken, elektriske anlegg, VVS og sanitært.
- (2) Krav om bruk av autorisert håndverker ved alt VVS og EL-arbeid.
- (3) Der det ikke kan dokumenteres at det er brukt fagfolk, eller ikke kan dokumenteres at styret er informert, vil borettslaget ikke dekke evt. skader

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se

pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og minst to varamedlemmer.

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

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

(4) Generalforsamlingen velger en valgkomitee bestående av minst 2 medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen arbeider

etter Styrets nærmere instruks. Valgkomite skal følge instruks og mandat fra Styret.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene i borettslagets digitale system. Protokollen signeres digitalt av alle møtedeltakere..

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 14.06.2024

Husordensregler for Borettslaget Schweigaardsgate 80 / Vestfoldgata 2

Generelle opplysninger om laget

Juridisk informasjon:

Navn: Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Org.nr: 848 325 732

Tomt:

Gnr. 233/bnr. 405 + 461. Areal for Schweigaardsgate 80 er 544 m² og for Vestfoldgata 2 er 883 m².

Byggeår og Rehabilitering:

Gården er opprinnelig fra 1902 og ble rehabilitert til 30 års standard i 1990 ved USBL etter pålegg fra Oslo Kommune.

Leiligheter:

Borettslaget består av 31 leiligheter fordelt med 15 i Schweigaardsgate 80 og 16 i Vestfoldgata 2.

Kommunikasjon:

Borettslaget bruker Obos' sin portal Vibbo for å kommunisere med andelshavere. Informasjon legges her som faste oppslag, nyheter eller direktemeldinger til andelshavere. Andelshavere sender meldinger til styret via denne portalen.

Andelshavere som ikke samtykker til digital kommunikasjon, har krav på skriftlig kommunikasjon i form av skriv levert i postkasse.

Formål

Husordensreglene skal verne om eiendommen, skape trivsel for beboerne og gi borettslaget et godt omdømme.

1. Fellesrom

Inngangsparti, portrom, kjellerrom, trapper og andre felles arealer skal ikke fylles med gjenstander som hindrer ferdsel eller skaper ulemper. Midlertidig dispensasjon for kortere tidsrom kan gis av styret.

Motorkjøretøy skal parkeres på egen parkeringsplass.

Sykler og barnevogner skal til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer.

Fjerning av umerkede sykler kan skje med 14 dagers varsel.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer på loft og i kjeller som skal avhendes.

2. Boder

Det finnes boder i kjeller, mellometasjer og på loft.

Boder er en del av fellesareal og styret fordeler bodene til andelshavere.

Renhold, rydding, lufting og enkelt vedlikehold av disse påhviler hver enkelt beboer.

Større vedlikehold samt elektrisk arbeid i boder gjennomføres av borettslaget.

Andelshaver plikter å gjøre boden tilgjengelig på forespørsel fra styret.

Omdisponering av boder kan vedtas av styret.

Andelshaver plikter å holde lufteventiler i kjellerboder åpne til enhver tid.

3. Uteområde

Uteområdet ble i 1997 rehabilitert ved hjelp av midler fra Oslo kommune.

Inngjerdede seksjoner ble fjernet og felles rett til å benytte hele bakgården ble tinglyst.

Hele bakgårdsrommet er felles for alle beboere i bygningene rundt, som samarbeider om bruk og vedlikehold.

Beboerne skal bidra til å verne om plener, beplantning og øvrige anlegg.

All beplantning og generelt vedlikehold skjer i fellesskap og forespørslers rundt endringer og tiltak på uteområdet skal bringes inn til styret.

4. Ytre gjenstander

Oppsetting av ytre innretninger som skilter, markiser o.l. må bare utføres etter styrets samtykke og anvisning. Parabolantenner og varmepumper er ikke tillatt.

5. Bruk av balkong

Lufting og tørk av tøy kan skje på balkongene så lenge det benyttes stativ som ikke rager over balkongfronten. Det skal heller ikke installeres permanente løsninger på balkongene, da dette er rømningsveier og skal holdes frie.

Grilling er ikke tillatt på balkongene.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på balkong, i vindu eller i umiddelbar nærhet av bebyggelsen. Balkongen skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre beboere.

6. Dyrehold

Husdyr er tillatt, men må meldes inn til styret.

7. Ro i leiligheten

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene og i bakgården.

Uansett tidspunkt må det tas rimelig hensyn til naboer ved å begrense støy.

Øvrige beboere i samme gård må varsles ved spesielle anledninger som selskapeligheter eller støyende arbeider.

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Avfallet skal emballeres forsvarlig og etter Oslo Kommunes sorteringssystem. Avfall som ikke kan kastes som husholdningsavfall må leveres til egnet sted. Større gjenstander plikter beboerne selv å fjerne. Det er ikke lov å hensette søppel eller gjenstander ved beholderne.

9. Renhold

Trappevask utføres av et eksternt byrå.

10. Parkeringsplass

Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser i Vestfoldgata, hvorav 4 er ladeplasser for elbiler. Parkeringsplass fordeles til beboere etter skriftlig henvendelse til styret. Plassen foran porten utleies ikke, og skal ikke benyttes eller sperres. Pris og gjelden regler for tildeling av parkeringsplass settes av styret og ligger tilgjengelig på Vibbo. Kjøretøy skal parkeres med front vekk fra fasaden og skrått i retning Klosterengparken. Biler uten gyldig leieavtale vil bli fjernet for eiers regning. Økonomisk mislighold medfører tap av rett til plass.

11. Skader

Beboerne er ansvarlige for enhver skade som skyldes uaktsomhet hos dem selv, deres husstand eller gjester. Skader, feil eller mangler må meldes umiddelbart til styret eller vaktmestersentralen slik at skaden kan utbedres.

12. Vaktmestersentral

Borettslaget er sameier i Gamle Oslo Servicesentral. Arbeider i andelseierens leilighet bestilles av beboer. Arbeider på borettslagets felles eiendom bestilles av styret.

13. Meldinger fra styret

Meldinger fra borettslagets styre gjennom rundskriv, oppslag eller via Vibbo gjelder på samme måte som husordensreglene.

14. Revisjon av husordensreglene

Husordensreglene revideres etter behov av generalforsamlingen.

15. Tvist om forståelse av disse regler

Tvist om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Avgjørelser kan bringes inn for generalforsamlingen. Eventuelle klager over brudd på husordensreglene skal sendes borettslagets styre.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5410

BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 10:00 og lukker 19. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5410>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold 2026
7. Valg av ny revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maiken Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vilde Mykkeltveit er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 5410 Årsregnskap 2025.pdf
 2. 5410 Kommentarer til årsregnskap.pdf
 3. 5410_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Vedlikehold 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Forsalg til vedtak:

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.

4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

Vedlegg

4. Sak vedlikeholdsplan 2026.pdf

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Valg av ny revisor godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørnar Bjørkhaug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Solberg

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anders Borgersrud
- Elias Grindstrand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Christian Fodstad
- Ragnhild Marthine Bø

Vedlegg

1. Innstilling til styret .pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Administrasjon og styrearbeid

Styret har i perioden fra årsmøtet 14. juni 2025 til dagens årsmøte avholdt 7 styremøter. Møtene har vært gjennomført fysisk. I tillegg har styret hatt løpende dialog via e-post, egen styregruppe på Vibbo og meldinger for å håndtere saker fortløpende.

Styret har hatt tett kontakt med forretningsfører, fulgt opp borettslagets økonomi og hatt dialog med relevante leverandører.

I perioden har styret behandlet om lag 60 henvendelser fra beboere og andre interessenter. Henvendelsene har i hovedsak omhandlet løpende driftsforhold som navneskilt, nøkler, porter, låser, porttelefon, parkering samt generelle spørsmål. Det er ikke registrert brudd på husordensreglene i perioden.

Styret har også behandlet søknader knyttet til oppussing av elektriske anlegg og VVS i enkelte leiligheter, samt hatt dialog med meglere og nye andelseiere i forbindelse med salg.

Det har vært omsatt 6 leiligheter i perioden.

Styret opplever den samlede arbeidsmengden som overkommelig.

Hovedsaker behandlet i perioden

I løpet av perioden har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

- utarbeidelse av vedlikeholdsplan og innhenting av tilbud
- flytting av borettslagets lån fra OBOS Bank til Nordea
- dialogmøter med styreledere i Schweigaards gate 78 samt Myklegardsgata 1 og 3
- bytte av vaktmester- og renholdstjenester
- kontroll av brannslukkingsapparater i fellesarealer
- kontroll av brannalarmanlegg
- gjennomføring av 2 dugnader vår og høsten

Forsikringssaker

Det har ikke blitt utbetalt egenandeler i forbindelse med forsikringssaker i perioden.

HMS

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble gjennomført i september 2025.

Ukentlig kontroll av bygg og uteområder gjennomføres i henhold til avtale med vaktmesterselskapet Andersen.

Økonomi og regnskap

Borettslaget har i regnskapsåret ikke hatt større uforutsette eller ekstraordinære kostnader utover budsjett. Økonomien har utviklet seg stabilt og bedre enn forventet.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 244 000, mot et budsjettert overskudd på kr 85 000. Avviket skyldes god økonomistyring, nøktern bruk av midler og betydelig egeninnsats fra andelseierne.

Samlet disponible midler per 31. januar utgjør kr 980 000, noe som er godt over forretningsførers anbefalte nivå for å håndtere uforutsette hendelser.

Om lag 60 % av felleskostnadene går til kommunale avgifter, forsikringer, rente- og lånekostnader og strøm. Resterende midler dekker løpende vedlikehold, forretningsfører, vaktmestertjenester og styrehonorar.

Styret inngikk i august 2025 ny vaktmester- og renholdsavtale.

Avtalen inngår i et felles samarbeid mellom eiendommene som deler bakgård, og gir en årlig besparelse på ca. kr 26 000 sammenlignet med tidligere avtale.

Styret valgte også å inngå avtale om Norgespris på elektrisitet, noe som har gitt besparelser i vintermånedene.

Som følge av god økonomistyring og kostnadsbesparende tiltak ble det ikke funnet nødvendig å øke felleskostnadene for 2026.

Kostnaden for parkering ble justert fra kr 300 til kr 500 per måned.

Økningen skal bidra til finansiering av rehabilitering av parkeringsanlegget.

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeid

2024 Styret mottok 300.000,- uten krav til egenkapital fra Enova og Oslo kommune for å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget.

Rehabilitering av gjerder, trapp og utemøbler. Organisering og gjennomføring av særskilt dugnadsarbeid i forbindelse med maling av felles gjerder i bakgården, høytrykksspyling og beising av utemøbler, samt rehabilitering av trapp fra platået og ned til Myklegardgata.

2023 Rehabilitering av yttervegger i bakgården

Det kom frem av en tilstandsrapport at to gavlvegger i indre gårdsrom samt hjørnet på fasaden til S80 måtte rehabiliteres. Styret fikk innvilget kr. 150.000 i støtte fra Kulturminnefondet.

2023 Istappanlegget

Det ble avdekket jordfeil på varmekabler i anlegget, og det ble lagt inn en ny kabelremse på ca. 50 meter.

2021 Piperehabilitering Vestfoldgata 2a

Pipen i Vestfoldgata 2a ble utbedret ved at et nytt stålrør ble senket ned i eksisterende pipe.

2020 Ettersyn vinduer

Vinduer og verandadører som den enkelte beboeren mente trengte ettersyn (f.eks. smøring) ble gjennomgått høsten 2020. Tiltaket omfattet cirka 15 leiligheter.

2020 Reparasjon fasade

Vestfoldgata 2 Fasaden oppe ved tak ble utbedret, både inne på gården og mellom husene Vestfoldgata 2 og 4. Murpussen hadde erodert oppe ved tak og falt ned.

2016 Porttelefoner

2016 Varmtvannsberedere

2014 Brannsikring med bl.a. utskiftning av dører i kjeller loft og boder

2012 Boning av gulv oppganger

2012 Brannsikringsarbeider

2011 - 2012 Oppussing av trappeoppganger

2010 - 2011 Rehabilitering av ventilasjon, piper og fasader

Pipene ble utbedret ved at nye stålrør ble senket ned i eksisterende piper. Alle leiligheter har nå tilgang til minst ett pipeløp. Ventilasjonskanaler har blitt rensset og ekstra ventiler montert. I Vestfoldgata 2 ble det montert en støystoppventil i hver leilighet. I Schweigaardsgate ble det montert en ventil i alle rom mot gate. Fasader har blitt vasket, reparert og malt. Pusset der det har vært nødvendig. Vinduer har blitt skrappt, børstet og malt. Porter, portrom og dører har blitt malt.

**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 602 282 | 459 265 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 257 792 | 244 947 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -69 645 | -81 194 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | -27 959 | -20 736 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 160 189 | 143 017 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 762 470 | 602 282 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 852 668 | 693 370 |
| Kortsiktig gjeld | | -90 198 | -91 088 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 762 470 | 602 282 |

**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 915 093 | 1 931 765 | 1 905 000 | 1 944 864 |
| Andre inntekter | 3 | 14 425 | 5 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 929 518 | 1 936 765 | 1 905 000 | 1 944 864 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 100 | -14 100 | -14 000 | -14 000 |
| Styrehonorar | 5 | -95 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 344 | -6 879 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -105 770 | -100 941 | -106 000 | -112 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -4 728 | -8 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -71 759 | -146 278 | -190 000 | -295 000 |
| Forsikringer | | -279 409 | -253 207 | -270 000 | -312 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -414 959 | -382 395 | -427 432 | -442 000 |
| Energi/fyring | 9 | -157 347 | -152 929 | -150 000 | -135 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -74 028 | -105 648 | -74 028 | -80 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -193 771 | -155 114 | -169 000 | -122 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 425 487 | -1 422 218 | -1 518 460 | -1 630 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 504 031 | 514 547 | 386 540 | 314 864 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 43 627 | 35 063 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -289 866 | -304 664 | -301 000 | -269 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -246 239 | -269 600 | -301 000 | -269 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 257 792 | 244 947 | 85 540 | 45 864 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 257 792 | 244 947 | | |

**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 7 690 309 | 7 690 309 |
| Tomt | | 3 088 324 | 3 088 324 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 125 834 | 97 875 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 10 904 467 | 10 876 508 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 440 | 10 388 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 16 811 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 336 365 | 490 294 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 515 863 | 175 876 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 852 668 | 693 370 |
| SUM EIENDELER | | 11 757 135 | 11 569 878 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 31 * 100 | | 3 100 | 3 100 |
| Opptjent egenkapital | | 1 295 362 | 1 037 570 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 298 462 | 1 040 670 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 4 981 475 | 5 051 120 |
| Borettsinnskudd | 16 | 5 387 000 | 5 387 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 368 475 | 10 438 120 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 57 200 | 32 432 |
| Leverandørgjeld | | 16 516 | 57 003 |
| Påløpte renter | | 1 482 | 1 653 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 15 000 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 90 198 | 91 088 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 757 135 | 11 569 878 |
| Pantstillelse | 18 | 10 937 000 | 10 937 000 |
| Garantiansvar | 14 | 3 914 000 | 8 577 000 |

Oslo, 13.02.2026
Styret i Schweigaards Gate 80/vestfoldg

Bjørnar Bjørkhaug

Maiken Eriksen

Tobias Bay Bang

Helge Solberg

Dani Aso

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Eiendomsskatt | 2 532 |
| Eiendomsskatt | 2 532 |
| Eiendomsskatt | 2 532 |
| Eiendomsskatt | 2 532 |
| Felleskostnader | 1 473 012 |
| Internett | 74 028 |
| Renter lån | 307 824 |
| Parkering | 50 100 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 915 093 |

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|---------------|
| Nøkler | 2 550 |
| Tilskudd | 11 875 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 14 425 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -5 000 |
|---------------------------------------|--------|

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -19 100 |

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 | -95 000 |
| SUM STYREHONORAR | -95 000 |

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon | -14 344 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -14 344 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -43 512 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 800 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 747 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -10 700 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -71 759 |

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -10 129 |
| Vann- og avløpsgebyr | -295 542 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -7 533 |
| Renovasjonsgebyr | -101 755 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -414 959 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -157 347 |
| SUM ENERGI / FYRING | -157 347 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|-----------------------|---------|
| Container | -12 680 |
| Håndverktøy | -1 326 |
| Annet driftsmateriale | -5 234 |
| Lyspærer og sikringer | -949 |
| Vaktmestertjenester | -95 035 |
| Renhold ved firmaer | -37 011 |
| Andre driftskostnader | -6 191 |
| Andre kontorkostnader | -16 946 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Kontingenter | -1 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 931 |
| Øreavrunding | 7 |
| Velferdskostnader | -4 475 |
| Tap på fordringer | -10 000 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -193 771 |

NOTE 11

FINANSINNEKTER

| | |
|---|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige | 25 878 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 255 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 15 863 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 |
| Andre renteinntekter | 629 |
| SUM FINANSINNEKTER | 43 627 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -289 839 |
| Andre rentekostnader | -27 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -289 866 |

NOTE 13

BYGNINGER

| | |
|------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 7 690 309 |
| SUM BYGNINGER | 7 690 309 |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,35% av Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og utgjør kr. 3 914 000. Selskapets andel i Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Gamle Oslo Servicesentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester".

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

| | |
|--|-------------------|
| OBOS Boligkreditt AS | |
| Flytende rente | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 32 år. | |
| Opprinnelig 2021 | -5 529 789 |
| Nedbetalt tidligere | 478 669 |
| Nedbetalt i år | 69 645 |
| | -4 981 475 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | -4 981 475 |

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | -5 387 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -5 387 000 |

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|----------------|
| Avsatt stipulert strømfaktura ANEO nov & des | -15 000 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -15 000 |

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 5 387 000 |
| Pantelån | 4 981 475 |
| TOTALT | 10 368 475 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 7 690 309 |
| Tomt | 3 088 324 |
| TOTALT | 10 778 633 |

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.

Driftsinntekter: kr. 1 929 518

Driftskostnader: kr. 1 425 487

Finanskostnader: kr. 289 866

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.25: kr. 762 470

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 & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

21 av 29

5410_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Vedlikeholdsplan og godkjenning av tiltak for 2026

Forslagsstiller: Styret

1. Bakgrunn

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

2. Oppsummering av vedlikeholdsplan

| Tiltak | Estimert kostnad |
|---|-------------------|
| 2026 | 2 000 000 |
| Dører til portrom og inngangsdører | 250 000 |
| Innvendig fasade V2 | 800 000 |
| Portrom S80 og V2 | 150 000 |
| Porttelefon og elektroniske nøkkelsystemer | 300 000 |
| Sokkel utvendig og innvendig | 200 000 |
| Ventilasjon | 200 000 |
| Asfalt utenfor S80 | 100 000 |
| 2028 | 550 000 |
| Belysningsutstyr og elektrisk anlegg kjeller og loft | 250 000 |
| Tilstandsrapport inntakskabler og hovedtavler | 100 000 |
| Kjeller S80/V2 | 100 000 |
| Taktilstandsanalyse | 100 000 |
| 2030 | 2 250 000 |
| Bakgård | 1 500 000 |
| Overflater (vegger, himlinger, trapper og gulv) i fellesareal | 750 000 |
| 2036 | 6 700 000 |
| Inntakskabler og hovedtavler | 600 000 |
| Varmtvannsberedere | 200 000 |
| Vinduer, dører og porter | 5 900 000 |
| Totalsum | 11 500 000 |

3. Vurdering av eiendommens tilstand

De fleste tekniske systemer er i tilfredsstillende stand. Det er ikke registrert råte, fukt eller svikt i bærende konstruksjoner. Fasader innvendig og utvendig, samt bakgård viser varierende slitasje og forfall.

Tiltakene for 2026 gjelder primært utbedring av registrerte skader, forebyggende vedlikehold og sikkerhetsmessige og praktiske forbedringer.

Tiltakene er i stor grad overlappende og vil gi store besparelser hvis det gjøres samlet istedenfor hver for seg.

Styret vurderer tidspunktet for gjennomføring som riktig.

4. Tiltak som foreslås godkjent for 2026

Årsmøtet bes godkjenne følgende tiltak i 2026. Tiltakene ligger i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av innvendig fasade V2 kr 800 000

Det er registrert skader på vegg mot naboeiendom samt bak klatreplante som har stått inntil fasaden over tid. Vegetasjon binder fukt og kan føre til nedbrytning av puss og murverk. Tiltaket omfatter fjerning av plantevekst, kontroll av murverk og utbedring av skadet puss for å hindre videre fuktskader og større rehabiliteringsbehov.

2. Utbedring av sokkel utvendig og innvendig kr 200 000

Sokkelen bærer preg av skader og avskaling. Skader her kan føre til fuktopptrekk og avskalling av puss. Tiltaket innebærer fjerning av løs puss og rehabilitering av overflater for å sikre konstruksjonen.

3 Utskifting av porttelefon: kr 300 000

Eksisterende anlegg er ustabil drift og vi mottar mange klager.

Ny løsning vil gi bedre sikkerhet, mer stabil drift og redusert vedlikeholdsbehov.

Vi ser etter en løsning med video og mulighet for åpne dører fra app.

4. Ny asfalt – Vestfoldgata parkeringsområde – kr 100 000

Asfalten er i dårlig tilstand. Ny asfalt vil hindre videre forfall, redusere vanninntrengning og forbedre sikkerhet og brukervennlighet.

5. Oppgradering av portrom og inngangsdører: kr 400 000

Portrom anbefales oppgradert samtidig med sokkelarbeid for å samordne håndverkerkostnader. Tiltaket vil forbedre overflater og helhetsinntrykk samt redusere fremtidig vedlikeholdsbehov. Dørene er slitte, men funksjonelle. Renovering vil forlenge levetiden, bedre sikkerhet, og samordnes med øvrig arbeid i samme område.

6. Ventilasjon, rens og vurdering av forbedring: kr 200 000

Ventilasjonssystemet skal renses og kontrolleres for å sikre godt inneklime og redusere risiko for fukt og mugg. Det vurderes også installasjon av sentral avtrekksvifte dersom behov avdekkes.

Estimert totalt kostnad 2026: Nok 2 000 000,-

Styret anbefaler å legge inn 25% margin i budsjettet til overskridelser.

Finansiering

Tiltakene foreslås finansiert med en kombinasjon av egenkapital og låneopptak.

Styret vil sikre at borettslagets økonomi og likviditet ivaretas.

Tiltaket vil medføre en estimert økning i felleskostnader på 6%.

6. Styrets forslag til vedtak

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.
4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Innstilling styremedlemmer til generalforsamlingen 2026

Valgkomiteen for borettslaget Schweigaardsgate 80/Vestfoldgata 2 består i forkant av generalforsamlingen for 2026 av Per Ditlef Fredriksen og Vilde Mykkeltveit.

Komitéens mandat er å etterstrebe et styre som er sammensatt av personer med ulike kompetanseområder og som utfyller hverandres egnethet og personlige egenskaper. Det er også ønskelig med en jevn sammensetning av styremedlemmer fra de ulike byggene i borettslaget. Dermed har komitéen søkt å få oversikt over hvordan dagens styre har fungert og hvordan den enkelte har bidratt i arbeidet. Komitéen har lagt vekt på å finne kandidater som har erfaring med å jobbe i team og som har et tydelig ønske om å bidra til fellesskapet.

Årets komité har gjennom intervjuer med styret og aktuelle kandidater kartlagt 1) hvem av styremedlemmene som går ut og hvem som tar gjenvalg, og 2) hvilke kompetansefelt som trengs når nye styremedlemmer skal velges inn.

Under årets generalforsamling skal det velges to plasser i styret for ett år hver, ettersom styremedlemmene Tobias Bang og Dani Leander Aso flytter, og dermed går ut av styret. I tillegg er styreleder Bjørnar Bjørkhaug og styremedlem Helge Solberg på valg. De stiller begge til gjenvalg for to nye år.

Nåværende leder av borettslaget, Bjørnar Bjørkhaug (S80), har jobbet som logistikk og driftssjef for flytting og transport i Oslo siden 2013, og har hatt operativt totalansvar for opptil 2500 flyttestrukturer i året. Tidligere har han jobbet som yrkesfisker og villmarksguide, og han har kjørt Finnmarksløpet med hundespann. Han har krysset Hardangervidda til fots og med ski, tatt toget til Marrakech og Beijing og bodd et år i en landcruiser i Australia. Bjørkhaug liker utfordringer og kaller seg kaospilot, noe han mener kommer godt med når flyttestrukturene blir store og kompliserte. Av relevant kompetanse for styreledervervet understrekes spesielt den lange erfaringen som prosjektleder for flytting, lagring, renovering, store rammeavtaler, forsikring, catering, store arrangementer og med entreprenørbransjen. Bjørkhaug fremstår som en god organisator med viktig kompetanse på anskaffelser og kontrakter, og med høy gjennomføringsevne.

Helge Solberg (VG2) er utdannet sivilingeniør fra NTNU (da NTH) i 1985, og har primært arbeidet i byggebransjen i ulike roller. De siste 11 årene har han arbeidet i konsultantselskapet Paradigme AS, et firma som har spesialisert seg på prosjektstøtte til problemprosjekter i byggebransjen, og som han var med på å starte i 2012. Før dette har han arbeidet i Peab AS, Skanska AS, Boro Elconsult AS (nåværende navn: Rambøll AS), og Norges Vassdrags og Elektrisitetsvesen/Direktoratet for sivilt beredskap. I tillegg har Solberg lang erfaring med frivillig arbeid, og har engasjert seg stort i lokalmiljøet der han har bodd. I over 40 år har han hatt flere verv som er høyst relevante dette styrevervet.

Solberg har dermed lang erfaring med en rekke av arbeidsoppgavene som tilfaller styremedlemmer, og er en meget god organisator med høy gjennomføringsevne.

Anders Borgersrud (VG2), har en mastergrad i samfunnsøkonomi fra Universitetet i Bergen, og har gjennom studietiden vært aktiv med styrearbeid, bla som økonomiansvarlig i Bergen Realistforening og Studentkulturhuset i Bergen. Han har arbeidserfaring fra Forsvaret og jobber nå som økonomirådgiver hos Utdanningsforbundet, hvor han hovedsakelig arbeider med analyser og systemer. På siden er han styreleder i et startupselskapet Sekyr AS, som driver med cybersikkerhetsløsninger, hvor han blant annet har ansvar for regnskap og administrasjon. Som person beskriver han seg som rolig, omgjengelig og en som liker å bidra.

Elias Grindstrand (S80) har utdanning med bachelorgrad som Elektroingenør fra NTNU og studerer master ved UIO innen fornybar energi. Han jobber i Elvia AS som prosjektingeniør med nytilknytninger, forsterkninger og omlegginger i samarbeid med installatører, kunder og entreprenører. Dette innebærer tilknytning av elektriske anlegg/installasjoner, analyse og dimensjonering av nettet. Prosjekteringen er både teknisk og avtalerettslig, involverer bestilling av prosjektet gjennom rammeavtaler eller anbudsrunder, og oppfølging av prosjektet mot entreprenør. Han har også ansvar for tilknytning av produksjonsanlegg og generelt god forståelse for elektronikk og elektriske anlegg. Han beskriver seg som en positiv og driftig person som liker å få ting gjort effektivt og samtidig ordentlig.

Til borettslagets ordinære generalforsamling for 2026 innstiller valgkomiteen med dette Anders Borgersrud og Elias Grindstrand som styremedlemmer for ett år hver. Bjørnar Bjørkhaug innstilles som leder av borettslaget for to nye år og Helge Solberg innstilles som styremedlem for to nye år.

Per Ditlef Fredriksen
Vilde Mykkeltveit

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 5410 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Maiken Eriksen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vilde Mykkeltveit er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

For

Mot

Sak 6 Vedlikehold 2026

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

For

Mot

Sak 7 Valg av ny revisor

Valg av ny revisor godkjennes.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørnar Bjørkhaug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Helge Solberg

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

Anders Borgersrud

Elias Grindstrand

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jens Christian Fodstad

Ragnhild Marthine Bø



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Organisasjonsnummer: 848325732

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 10:00 til 19. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Maiken Eriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Vilde Mykkeltveit er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedlikehold 2026

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Forsalg til vedtak:

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.
4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av ny revisor

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:

Valg av ny revisor godkjennes.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørnar Bjørkhaug (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørnar Bjørkhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Solberg (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helge Solberg

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Borgersrud (23 stemmer)

Elias Grindstrand (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Borgersrud

Elias Grindstrand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Marthine Bø (23 stemmer)

Jens Christian Fodstad (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Marthine Bø

Jens Christian Fodstad