



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 452 120  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS TØYENBYGG II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 672 965	2 778 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 672 965</b>	<b>2 778 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		310 586	147 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 011	
Annen driftskostnad		2 681 525	6 044 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 995 122</b>	<b>6 192 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>677 843</b>	<b>-3 413 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 512	17 779
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 512</b>	<b>17 779</b>
Annen finanskostnad		831 214	505 149
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>831 214</b>	<b>505 149</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-809 702</b>	<b>-487 370</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 860	-3 901 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 268 130	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 268 131	1 271 142
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 268 131	1 271 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 792	16 420
Andre fordringer		94 417	83 786
Sum fordringer		103 209	100 206
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 593	1 809 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 593	1 809 896
Sum omløpsmidler		736 802	1 910 103
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 004 933</b>	<b>3 181 245</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		106 132	106 132
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 132</b>	<b>106 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 959 549	11 827 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 959 549</b>	<b>-11 827 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 853 417</b>	<b>-11 721 557</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 401 263	13 848 547
Øvrig langsiktig gjeld		70 750	70 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 472 013</b>	<b>13 919 297</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 472 013</b>	<b>13 919 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 994	69 507
Leverandørgjeld		253 621	825 496
Skyldige offentlige avgifter		18 010	23 519
Annen kortsiktig gjeld		94 711	64 983
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>386 336</b>	<b>983 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 858 349</b>	<b>14 902 802</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 004 933</b>	<b>3 181 245</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 511045

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 935 452 120  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS TØYENBYGG II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 672 965	2 778 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 672 965</b>	<b>2 778 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		310 586	147 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 011	
Annen driftskostnad		2 681 525	6 044 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 995 122</b>	<b>6 192 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>677 843</b>	<b>-3 413 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 512	17 779
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 512</b>	<b>17 779</b>
Annen finanskostnad		831 214	505 149
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>831 214</b>	<b>505 149</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-809 702</b>	<b>-487 370</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 860	-3 901 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 860</b>	<b>-3 901 275</b>



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 268 130	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 268 131	1 271 142

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 268 131	1 271 142
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 792	16 420
Andre fordringer		94 417	83 786
Sum fordringer		103 209	100 206

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 593	1 809 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 593	1 809 896

Sum omløpsmidler		736 802	1 910 103
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 004 933</b>	<b>3 181 245</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 132	106 132



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>106 132</b>	<b>106 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 959 549	11 827 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 959 549</b>	<b>-11 827 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 853 417</b>	<b>-11 721 557</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 401 263	13 848 547
Øvrig langsiktig gjeld	70 750	70 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 472 013</b>	<b>13 919 297</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 472 013</b>	<b>13 919 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 994	69 507
Leverandørgjeld	253 621	825 496
Skyldige offentlige avgifter	18 010	23 519
Annen kortsiktig gjeld	94 711	64 983
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>386 336</b>	<b>983 505</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 858 349</b>	<b>14 902 802</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 004 933</b>	<b>3 181 245</b>



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5258

AS TØYENBYGG II



## Velkommen til årsmøte i AS TØYENBYGG II

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:00, Møterommet i kjelleren i A-oppgangen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Loftutbygging for beboere som har leilighet under
7. Lys i boder
8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon
9. Bookingsystem for treningsrom
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS TØYENBYGG II



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

Jacob Tønnesen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg li.pdf

Sak 6

## Loftutbygging for beboere som har leilighet under

Forslag fremmet av:  
Alexandra Maubant de Ita

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det er flere borettslag rundt oss som har gjort det (for eksempel Ringgatens Byggeselskap II i Dæleneggata 11 eller i Ringgata 1-5). Vi bruker i dag loftet bare som bod og har vi rom oppe og nede som er ubrukt. Vi kan organisere en mer effektiv løsning i kjelleren og loftet som kan gi mulighet for de som bor i 4. etasje til å bygge opp i loftet.

Det er flere fordeler for alle til å bygge opp loftet:



- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene (mer boder i kjelleren for eksempel)

## Styrets innstilling

Et endelig vedtak om å gjennomføre må godkjennes på generalforsamling med 2/3 flertall.

Utredning gjort i 2015 (Bonum AS). Det ble da besluttet å ikke gjennomføre. Hensikten da var å etablere nye leiligheter. Ble anslått til å være potensiale for 400-450 kvm.

Utvikler Sequoia tok kontakt i 2023. De konkluderte med at arealene ikke egner seg for selvstendige enheter pga lav takhøyde, men at det kan bygges ut som tilleggsarealer for toppleiligheter.

Innebærer byggetid og tap av bodplass, men kan gi inntekt fra salg til sameiet (som kan brukes til å betale ned fellesgjeld og dermed senke felleskostnadene noe). Sequoia anslo kvm-pris til 15 000-20 000 kr/kvm. Sammen med kvm-anslaget fra Bonum vil salg gi en inntekt på 6 til 9 millioner kroner, hvis hele arealet bygges ut. Til sammenligning har sameiet ca 13 millioner i gjeld, og ca 40% av felleskostnadene går til å dekke renter og avdrag. Mao kan felleskostnadene senkes med 18-28% etter gjennomføring. Dette er kun interessant å gjøre dersom stor andel av leilighetene i fjerde etasje ønsker å bygge opp på loftet. Et eventuelt salg til tredjepart vil kreve at det finnes kjøpere av arealet i blokka etter at tredjeparten er ferdig med arbeidet.

Styret er positive til at det dannes en prosjektgruppe som utforsker mulighetene, dersom det er stor interesse i sameiet for å selge arealer på loftet. Denne prosjektgruppa vil trenge en dedikert prosjektleder.

## Forslag til vedtak

Gir mandat til styret til å gjennomføre en utredning så kan de undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Jeg forslår at de danner prosjektgruppe "loftgruppe" til å støtte styret underveis.

## Vedlegg

2. Saksfremlegg\_UtbyggingAvLoft.pdf
3. Sequoia\_Råloft i Sofienberggata 54.pdf
4. Bonum AS\_2015\_Tilbud utvikling og kjøp av loft - AS Tøyenbygg II.pdf

Sak 7

## Lys i boder

Forslag fremmet av:

Randi Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøke mulighet for/pris på å etablere en lyskilde i boder. Enten både på loft og i kjeller, evt. kun kjeller, hvor det er mørkest.



## Styrets innstilling

Hvis tiltaket gjennomføres, foreslår styret og også oppgraderer lys i fellesarealet samt installere bevegelsessensorer.

## Forslag til vedtak

Innhente pristilbud på:

A) Lyskilde i bod på både loft og i kjeller

B) Lyskilde i bod i kjeller

Hvis styret anser kost som fornuftig og mulig å gjennomføre innen årets budsjett kan tiltak iverksettes.

## Sak 8

### Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere har over flere år påpekt problemer med avrenningen fra balkongene. Avløpene går tette, og resultatet er at vannet renner ned langs fasaden. Da blir det stygge merker og potensielt også fuktskader. Det er vanskelig for beboere å renske avløpet på egenhånd, og nå har det tettet seg så mye at det kreves en koordinert innsats.

Se vedlagt bilde som viser hvordan det ser ut under plankegulvet. På dette bildet er det allerede rensket en del, og det som er fjernet ligger i søppelsekken. Med andre ord ligger det et tjukt lag av gjørme under plankegulvet, sannsynligvis på alle balkonger.

Styret har hatt flere firmaer på befaring for å finne mulige løsninger. Av mulige løsninger har vi kommet frem til at det mest fornuftige akkurat nå er å foreta en skikkelig rensk av balkongene under tregulvet og få spylt avløpsrørene rene.

Firmaet som i sin tid satte opp balkongene, Balkongteam AS, har gitt tilbud på denne jobben. De vil komme med lift og gjøre jobben utenfra. Dette fordrer at alle rydder balkongene sine slik at det originale tregulvet er synlig og at plassbygde møbler fjernes helt.

Inkludert i jobben er:

- Skru opp innerste bord for å komme til med slange
- Vask av plater og rensk av renne
- Erstatte innerste bord med nytt bord. Dette vil skrues på med store skruehoder slik at beboere i fremtiden enkelt kan skru opp bordet og renske selv senere år.
- Lift
- Arbeidstid

Arbeidet inkluderer ikke komplettering av nedløpsdeler som mangler. Dette tas på timer og medgått materiell og faktureres den enkelte enhet.

Prisen er kr 2 990,- inkl. mva. per balkong.



## Forslag til vedtak

Styret bestiller rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud. Kostnaden dekkes via ekstra innbetaling over felleskostnad eller direkte fakturering fra entreprenør.

## Vedlegg

5. situasjonsbilde\_tette balkonger.jpg

## Sak 9

### Bookingsystem for treningsrom

#### Forslag fremmet av:

Ferdinand Eide Rode

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ettersom vi har fått et så fint treningsrom, så er det jo hyggelig å bruke det. Men det er også kjedelig når man har tenkt seg en treningsøkt, og det er opptatt.

Foreslår derfor et bookingsystem på linje booking av bakgården, hvor hver enhet kan ha en booking av 1 time inne av gangen.

#### Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre denne saken, men spiller inn at årsmøtet godt kan diskutere hvor lange økter det skal være mulig å booke. Holder f.eks. 45 minutter?

#### Forslag til vedtak

Det vedtas at styret opprettet et bookingsystem for treningsrommet med følgende begrensning: hver enhet kan ha inne en booking på 1 time av gangen.

## Sak 10

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som i fjor, kr 80 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Jacob Tønnesen ble valgt som styreleder for ett år i 2024, og styreledervervet er dermed på valg.

Emilie Mutch ble valgt som styremedlem i to år på forrige årsmøte, og sitter dermed ett år til.

Jon Fjellstad ble valgt til styremedlem for to år i 2023, og hans verv er dermed på valg.

Begge varamedlemmene (Ferdinand Rode og Lars Gjesvik) ble valgt for ett år i 2024, og begge vervene er dermed på valg.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Fjellstad
- Solveig Tjetland

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Siden forrige årsmøte har styret ferdigstilt de store og dyre prosjektene etter flere år med store kostnader. Unntaket er ventilasjonsprosjektet, som dessverre ikke lot seg gjennomføre innenfor rammene vedtatt på forrige årsmøte.

Det har vært et hektisk år. Spesielt koordineringen som måtte til for å utbedre radiatorer og regulere inn varmeanlegget var tidkrevende. Dette arbeidet krevde også en del medvirkning fra alle beboere, og styret vil takke for godt samarbeid knyttet til nøkkelinnlevering og tilgang på leilighetene.

Under følger en oppsummering av arbeidet:

### Varmeanlegget

- Alle radiatorer er nå termostatstyrte, som øker komfort og senker varmekonsumet
- Varmeanlegget er innregulert
- Det er blitt innført individuell måling av radiatorene og som et resultat, individuell avregning av fyringskostnader. Alle beboere vil få tilgang til app for å se sitt eget forbruk i sanntid.
- Det er blitt montert innreguleringsventiler der det manglet, og rør har blitt byttet ut der det var for små dimensjoner tidligere
- Data fra desember, januar og februar viser tydelig nedgang i forbruk på dager med sammenlignbar temperatur som tidligere år. Totalt er forbruket i vintermånedene (desember-februar) ned 26% sammenlignet med i fjor, men det har vært en mild vinter og dermed ikke direkte sammenlignbart.

### Bakgårdsprosjektet

- Etter forsinkede leveranser i bakgårdsprosjektet kom vi til slutt til enighet med entreprenøren om kr. 200.000,- i rabatt, og vi har en skriftlig avtale om å få gjennomført gjenstående arbeid denne våren og forsommeren
- Naboblokka (Sofienberggata 56) gikk med på å bidra med hele kr. 733.000,- til prosjektet.

### Annet

- Vi hentet inn tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg i henhold til årsmøtevedtak, dro på befaring på lignende anlegg og gjorde klart til gjennomføring. Da entreprenøren skulle sette i gang ble det dessverre oppdaget asbestholdig materiale i luftsaktene. Det er ikke mulig å gjennomføre prosjektet innenfor rammene av årsmøtevedtaket, og alternativer til utbedring vil være *vesentlig* dyrere. Eventuell utbedring må foreslås og behandles på årsmøtet på nytt-
- Vi har forhandlet ned prisen på internett fra NextGentel, og alle beboere har fått nye og moderne trådløse routere.
- Inspeksjon av avløp er gjennomført, uten funn av utbedringsbehov.
- Styrkerommet er oppgradert i henhold til årsmøtevedtak
- Robotgressklipper er på plass
- Vi har hatt flere firmaer inne på befaring for rensing av balkonger og takrenner. Se egen sak på årsmøtet.

Det gjenstår som nevnt noe arbeid i bakgården (blant annet beising av sykkelskur og noe beplantning). Forhåpentligvis overholder entreprenøren avtalen slik at alt er klart til sommersesongen.

Styret har avholdt månedlige møter. Det ble avholdt både vår- og høstdugnad med godt oppmøte.



På grunn av vedvarende høye renter og økt gjeld etter prosjektene, samt høye fyringskostnader og økte kommunale avgifter, måtte vi sette opp felleskostnaden ca. 10% fra og med nyttår, to år etter økning 01.01.2023. Sameiet har likevel ikke spesielt høye felleskostnader sammenlignet med andre sameier. Det ser ut til at kostnadene har stabilisert seg noe, og det ligger p.t. ikke an til ny økning neste år.

Det er positivt for sameiet at det fra politisk hold er bestemt at en eventuell innføring av «Norgespris» på strøm også vil gjelde fjernvarme. Dette vil kunne bidra til å senke fyringskostnadene. Videre blir det spennende å følge med på rentebeslutningene i Norges bank fremover. Eventuell senking av rentene vil slå ut positivt for sameiets økonomi.

Det siste året er det oppnådd svært gode priser ved salg av enheter i sameiet, og det bygger videre på trenden fra tidligere år. Dette viser at blokka anses som attraktiv og at området blir mer og mer populært. Jeg tror et velholdt sameie bidrar til å gjøre leilighetene attraktive, og at investeringer i utbedring og vedlikehold gir god finansiell avkastning i tillegg til økt trivsel.

Takk til alle for samarbeidet i året som har gått, og spesielt takk til styremedlemmene Jon og Emilie for innsatsen. Takk også til hagegruppa som forbedrer og tar vare på det grønne. Selv planlegger jeg å flytte ut av sentrum, og må derfor gi meg etter tre år i styret. Styreleder vervet er dermed ledig. Jeg håper noen er villige til å ta over jobben og bidra til at vårt flotte sameie forblir velholdt og veldrevet.

Med vennlig hilsen,  
Jacob Emil Tønnesen  
På vegne av styret



**AS TØYENBYGG II**  
**ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 733 092	2 734 596	2 731 000	2 998 620
Innbetalinger		0	43 324	0	0
Andre inntekter	3	925 585	440	178 000	178 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 658 677</b>	<b>2 778 360</b>	<b>2 909 000</b>	<b>3 176 620</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-230 586	-87 621	-266 500	-267 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	15	-3 011	0	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-9 747	-13 185	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-100 048	-95 145	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-7 584	-120 531	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 089 494	-4 274 456	-35 000	-35 000
Forsikringer		-156 053	-130 162	-137 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-403 702	-344 105	-405 000	-457 000
Energi/fyring	10	-582 825	-775 633	-540 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 291	-172 520	-190 000	-114 624
Andre driftskostnader	11	-152 783	-118 906	-93 000	-96 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 995 124</b>	<b>-6 192 264</b>	<b>-1 861 500</b>	<b>-1 902 624</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>663 553</b>	<b>-3 413 904</b>	<b>1 047 500</b>	<b>1 273 996</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 512	17 779	0	0
Finanskostnader	13	-831 214	-505 149	-845 000	-819 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-809 702</b>	<b>-487 370</b>	<b>-845 000</b>	<b>-819 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-146 148</b>	<b>-3 901 274</b>	<b>202 500</b>	<b>454 996</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-146 148	-3 901 275		



**AS TØYENBYGG II**  
**ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258**

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	298 099	301 110
Tomt		970 031	970 031
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 268 131</b>	<b>1 271 142</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 792	16 420
Forskuddsbetalte kostnader		64 281	83 786
Andre kortsiktige fordringer	16	-1 841	0
Driftskonto OBOS-banken		97 574	1 288 685
Skattetrekkkonto OBOS-banken		11 387	14 880
Sparekonto OBOS-banken		524 631	506 331
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>704 825</b>	<b>1 910 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 972 956</b>	<b>3 181 245</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		106 132	106 132
Udekket tap	17	-11 973 837	-11 827 689
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 867 705</b>	<b>-11 721 557</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 401 263	13 848 547
Borettsinnskudd	19	70 750	70 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 472 013</b>	<b>13 919 297</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 333	43 303
Leverandørgjeld		253 621	825 496
Skyldige offentlige avgifter	20	18 010	23 519
Påløpte renter		19 994	69 508
Annen kortsiktig gjeld	21	17 689	21 680
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>368 647</b>	<b>983 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 972 956</b>	<b>3 181 245</b>



Pantstillelse	22	19 300 000	19 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025  
Styret i AS Tøyenbygg II

Jacob Emil Tønnesen /s/                      Emilie Johanne Mutch /s/                      Jon Fjellstad /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 944 877
Renter og avdrag	601 001
TV/Internett	180 550
Eiendomsskatt 1.kvartal	6 664
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 733 092</b>

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

Vidrefakturert kostnader AS Tøyenbygg II	15 264
Vidrefakturert kostnader Sofienberggata 56 Sameie	809 311
Tilskudd sykkelskur	100 000
Låneavtale utskriftning radiator	870
Opprydninger reskontro	140
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>925 585</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-173 421
Påløpte feriepenger	-17 689
Arbeidsgiveravgift	-38 226
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-230 586</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 668
Andre konsulenthonorarer	-3 916
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 584</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-369 016
Drift/vedlikehold VVS	-250 261
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-393 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 819
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 759
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 149
Kostnader dugnader	-3 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 089 494</b>

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

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

Eiendomsskatt	-6 667
Vann- og avløpsavgift	-262 533
Renovasjonsavgift	-134 502
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-403 702</b>

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

Elektrisk energi	-23 635
Fjernvarme	-559 190
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-582 825</b>

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

Container	-14 024
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 358
Annet driftsmateriale	-10 797
Vaktmestertjenester	-4 365
Renhold ved firmaer	-68 897
Andre fremmede tjenester	-22 913
Trykksaker	-401
Andre kontorkostnader	-2 370
Porto	-1 400
Bank- og kortgebyr	-3 222
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-2 035
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 783</b>

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

Renter bank	21 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	10
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 512</b>

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

Renter og gebyr på lån	-831 180
Renter på leverandørgjeld	-34
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-831 214</b>

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

Kostpris/bokført verdi	298 099
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>298 099</b>

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.138

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

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	34 918	
Avskrevet tidligere	-34 917	
		1
Bygg		
Tilgang 1939	301 110	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 011	
		298 099
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>298 100</b>

<b>SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 011</b>
--	--------------

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 841
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-1 841</b>

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

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 367 323	
Nedbetalt i år	339 443	
		-4 193 234

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-9 322 979	
Nedbetalt tidligere	7 109	
Nedbetalt i år	107 841	
		-9 208 029

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 401 263</b>
------------------------------------	--------------------

---

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

Saldo 1.1	-70 750
-----------	---------

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-70 750</b>
---------------------------	----------------

---

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 387
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 623
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-18 010</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-17 689
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 689</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 750
Pantelån	13 401 263
<b>TOTALT</b>	<b>13 472 013</b>

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

Bygninger	298 099
Tomt	970 031
<b>TOTALT</b>	<b>1 268 130</b>

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr fordelt på 52 aksjer à kr 2041.	106 132
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	106 132



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenbygg II AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyenbygg II AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkket: GYWJQ-5JUN7-6YRMM-01CXO-SZUZZ-KNO9H



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 70 750,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Sven Mozart  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GYWJQ-5JUN7-6YRMM-01CXO-SZUZZ-KNO9H



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 10:55:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GVVJQ-5JUN7-6YRMM-01CXO-SZUZZ-KNO9H

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

21 av 82



Ringgatens Byggeselskap II AS

## Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019  
Vedtatt i styret 21.10.2019

Saksfremlegget, takstene og tegningene fra arkitekten ligger også på aksjeselskapets nettside [ringgaten2.no](http://ringgaten2.no).

Styret oppfordrer de som vil fremme endringsforslag til innholdet i kapittel 9, om å levere dette til styret ved Mai B. Amundsen ([mai.amundsen@gmail.com](mailto:mai.amundsen@gmail.com)) senest 4. november.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Innhold

<b>Kapittel 1: Innledning</b>	2
<b>Kapittel 2: Saksgang</b>	3
Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider	3
Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte	3
<b>Kapittel 3: Mulighetsstudien</b>	4
Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?	4
Kapittel 3.2: Arealberegning	5
Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal	5
Kapittel 3.4: Andres erfaringer	6
Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger	6
Kapittel 3.6: Brannvarsling	6
<b>Kapittel 4: Økonomi</b>	7
Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging	7
Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene	7
Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging	9
Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene	9
Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader	11
Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet	11
Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet	13
<b>Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut</b>	13
<b>Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen</b>	14
<b>Kapittel 7: Videre prosess</b>	15
<b>Kapittel 8: Senere utbygging</b>	15
<b>Kapittel 9: Forslag til behandling</b>	16
<b>Kapittel 10: Vedlegg</b>	18
Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019	18
Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS	18
Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER	18



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Kapittel 1: Innledning

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.<sup>1</sup> Mulighetene for å selge loftsarealene har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger de siste 15 årene. Loftsutbygging ble behandlet på ordinær generalforsamling i 2019 og på beboermøter i 2018 og 2019. Muligheten for å utrede salg av fellesareal ble også tatt opp på generalforsamlingen i 2017, men ble da nedstemt. Styret har også blitt kontaktet av utbyggere som ønsker å kjøpe hele loftet for å bygge selvstendige leiligheter.

På tross av at dette har vært oppe til diskusjon flere ganger før, var det først på årets generalforsamling at styret fikk mandat til å gjennomføre en utredning. Styrets oppgave har vært å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Dette dokumentet er resultatet av denne utredningen. Forslaget legger stor vekt på å balansere interessene til både dem som kan bygge ut og andre beboere i selskapet.

Det er allerede vedtatt at taket skal restaureres, og styret har fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre dette prosjektet. Takprosjektet vil være en betydelig utgift for selskapet. Et eventuelt salg av loftsarealer vil gi inntekter for selskapet, både når arealet selges, og i form av økte årlige inntekter fra økte felleskostnader. Disse inntektene kan bidra til at selskapet kan gjennomføre takprosjektet uten å ta opp like mye lån. Kapittel 4 om økonomi belyser dette nærmere. Dersom loftsutbyggingen blir vedtatt, er det fornuftig å samkjøre prosjektene i størst mulig grad.

Utgangspunktet for beregning av salgspris for loftsarealene er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for dem som bygger ut, samtidig som selskapet får utnyttet den økonomiske verdien av loftene.

Loftsgruppen har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene

Vi ber om at alle setter seg grundig inn i saken. Dersom du ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen, oppfordrer vi til at du finner en nabo eller bekjent som kan delta med din fullmakt.

<sup>1</sup> Oslo kommune, Loftsveileder, utgitt av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Kapittel 2: Saksgang

### Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider

Høsten 2018 mottok styret spørsmål om mulighetene for loftsutbygging fra noen beboere som har leilighet direkte under loft. Styret foreslo at de dannet en prosjektgruppe for å undersøke mulighetene for utbygging nærmere, med et mål om å presentere funnene på generalforsamlingen i mai 2019. Gruppen gjorde forundersøkelser med Byantikvaren, og har forhørt seg med personer som behandler søknader om loftsutbygging i Plan- og bygningsetaten. De leide også inn en arkitekt og en takstmann som har levert henholdsvis en mulighetsstudie og en verdivurdering for selskapet.

Frem til generalforsamlingen 2019 bestod gruppen av:

Astrid Sollie Skårdalsmo, Dælenenggata 11 E, 4. etasje (styremedlem frem til mai 2019)  
Halvor Rønning, Dælenenggata 11 B, 4. etasje  
Marianne Stave, Christian Michelsens gate 10, 4. etasje

På generalforsamlingen 2019 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for at beboere som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft. Styret fikk i tillegg mandat til å utrede full utbygging (se vedlegg 1). Styret skulle ha avklart rammene for utbyggingen innen september 2019.

Etter generalforsamlingen har arbeidsgruppen i styret (heretter kalt loftgruppen) bestått av:

Mai J. B. Amundsen, Dælenenggata 11 B, 3. etasje (styreleder)  
Eirik Bergheim, Dælenenggata 11 D, 4. etasje (styremedlem)

Loftgruppen har innhentet erfaringer og dokumenter fra andre gårder som har gjort liknende loftsutbygginger. Loftgruppen har innhentet verdivurdering fra BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS. Arkitekt Marianne Bruvoll har, ved sitt firma Bruvoll Arkitektur AS, laget en skisse som en del av en mulighetsstudie som arkitekt Jens Kallekleiv ved HGZ Arkitektur AS har fullført (se vedlegg 2). Fordi det ble nødvendig å finne en ny arkitekt i fellesferien, har utredningen blitt noe forsinket.

Selskapets forretningsfører i OBOS, Siren Skallist, har også bistått i prosessen.

### Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte

Denne saken krever minst to tredjedels flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen. Om senere vedtak for eventuelle nye runder med utbygging, se kapittel 8.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Informasjonsmøte før ekstraordinær generalforsamling

Det blir avholdt et informasjonsmøte lørdag 2. november kl 14.00 på D20 Sykkelhub. Dette er et tilbud til dem som har spørsmål de vil ha klarhet i før den ekstraordinære generalforsamlingen. Her vil loftsgruppen og arkitekten være tilstede. Formatet blir som på beboermøter, der temaene som blir diskutert bestemmes av dem som deltar.

## Kapittel 3: Mulighetsstudien

Prosjektet anses av takstmannen å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen. Flere fagpersoner vi har snakket med har vektlagt fordelene med å gjennomføre en loftsutbygging samtidig med at taket restaureres. Dette er på grunn av blant annet adkomstmuligheter, etterisolering, skjæring av vinduer og tetting rundt disse. Det er også lettere å sørge for at ventilasjonen under taket og rundt vinduene blir gjort riktig.

### Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?

#### Full utbygging

Utbygging av loftene vil kreve at samtlige leiligheter i selskapet må tilfredsstille kravet til bodareal i henhold til den byggetekniske forskriften TEK17: "(...) *Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m<sup>2</sup> BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende.*"

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut hele loftet vil vi ikke kunne opprettholde dagens antall boder og bodstørrelse for aksjonærene. Med dette forslaget vil beboere kun få beholde bruksrett til en bod i kjelleren. Loftsgruppen har derfor undersøkt hvorvidt bodene i kjelleren er på 5 m<sup>2</sup> eller mer for å dekke kravet i TEK17. Det er de ikke. De fleste kjellerboder i selskapet er mellom 3 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>. Loftsgruppen har derfor konkludert at full utbygging ikke er et reelt alternativ, og det vil kun stemmes over forslaget om delvis utbygging.

#### Delvis utbygging

Dette forslaget går ut på at det åpnes for at halvparten av loftsarealene selges, slik at én leilighet per oppgang får mulighet til å bygge ut. I oppgangene med tre leiligheter i øverste etasje kan man åpne for at enten den største, eller en eller begge de to minste leilighetene får bygge ut. I dette forslaget er det lagt til grunn at arealet som ikke bygges ut blir brukt til boder, og at disse bygges om for å bruke plassen mer effektivt.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut deler av loftet, vil vi kunne opprettholde dagens bodareal og antall. Loftsgruppen foreslår videre at de som bygger ut lager en innvendig bod i sin leilighet i stedet for å disponere loftsbod i fellesarealet. For å tilfredsstille kravet om 5 m<sup>2</sup> bodareal totalt, må de som bygger ut inkludere 2 m<sup>2</sup> bod i leiligheten sin. Dette arealet blir trukket fra i utregningen av arealet utbyggeren betaler for (mer om dette i kapittel 3.3.1). En slik løsning vil gjøre det lettere å tilby bodareal på loftet til alle som ønsker dette. De som bygger ut vil fortsatt ha en bod i kjelleren.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Med dette forslaget blir det nødvendig å flytte noen boder fra loftet til kjelleren. De som ønsker det kan velge å ha to boder i kjelleren i stedet for én på loftet og én i kjelleren. Loftsgruppen har gjennomført en uformell undersøkelse i tre oppganger som viser at det er flere som kunne tenke seg to boder i kjelleren. Derfor virker det som dette kan gå opp, basert på tilbakemeldingen.

## Kapittel 3.2: Arealberegning

Det finnes mange måter å dele opp loftet på. Dette dokumentet, og mulighetsstudien utført av HGZ Arkitektur AS, har lagt til grunn at leilighetene bygges ut i loftsarealet loddrett ovenfor, slik at leilighetene blir like store i gulvareal i begge etasjer. Dette gjør brann- og lydskiller enklere å utføre. Bruksareal (BRA) brukes for å beregne arealet utbygger skal betale for.

I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje (CM12 og 11D), kan andre løsninger vurderes dersom de to minste leilighetene ønsker å bygge ut. Dersom disse beboerne ønsker å fordele loftsarealet mellom seg på en annen måte, kan det gis tillatelse til det. Utbyggerne må da lage et felles forslag som tilfredsstiller myndighetskravene, og som ellers er i henhold til bestemmelsene i generalforsamlingens vedtak.

Det er kun én leilighet hvor det er umulig å bygge ut på grunn av takets utforming. Dette er den østligste leiligheten i Christian Michelsens gate 14 (H0401).

Som følge av en eventuell utbygging, blir det lite plass igjen til å tørke klær i fellesarealene. Dette gjelder også i kjellerne, der nye boder må bygges ved siden av vaskeriene. Ettersom det er få som tørker klær i fellesarealene, har loftsgruppen vurdert at dette er akseptabelt. Selskapet har investert i gode tørketromler på fellesvaskeriene. Det er også plass til et enkelt tørkestativ i de fleste vaskerier. Der det ikke er plass til tørkestativ, kan styret vurdere å sette opp snorer under taket slik at det er mulig å tørke ting som ikke kan tørkes i tørketrommelen.

## Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal

Når vi har oversikt over hvor mange som ønsker å bygge ut, foreslår loftsgruppen følgende fremgangsmåte. Styret gis mandat til å fordele bodarealer. Beboerne i hver oppgang får en frist for å melde i fra om ønsket plassering av boder (kun kjeller, eller kjeller og loft). Det er i utgangspunktet ikke tenkt at kjellerbodene skal bygges om. Det må bygges noen nye boder i kjellerne, men disse kan stå klare innen bygging på loftet begynner, slik at de som ønsker to boder i kjelleren kan flytte ting ned.

På loftet er arealet dårlig utnyttet, så der er det tenkt at dagens boder kan utvides/bygges om slik at de blir større. Styret vil gjøre sitt beste for å organisere prosessen slik at den blir smidig for alle beboere. Beboere må regne med at det blir noe arbeid knyttet til flytting av eiendeler fra eksisterende boder.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Kapittel 3.4: Andres erfaringer

Loftsgruppen har innhentet dokumenter fra flere loftsutbygginger i andre borettslag i Oslo. Vi har også snakket med styret som forestod en tilsvarende loftsutbygging i Ila Kvartal IIA. De har dokumentert erfaringen sin grundig, og vi har fått kopi av oppsummeringen de leverte til sin generalforsamling i etterkant.

Flere av våre naboselskaper er også i ferd med å utrede mulighetene for salg av loftsareal. Loftsgruppen har derfor hatt møter med loftsgruppene i Ringgatens Byggeselskap III AS og i Dæhlenengen Byggeselskap AS som ligger mellom Fjellgata og Stockholmsgata. Vårt selskap er først ute med å ha saken oppe til behandling på en generalforsamling.

## Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger

Loftsgruppen foreslår at de som ønsker å bygge ut må inngå en avtale med selskapet der de aksepterer å følge alt av offentlig regelverk og vedtak, selskapets retningslinjer for utbygging, bruk av én hovedentreprenør med ansvarsrett, samt styrets uavhengige kontroll gjennom hele byggeperioden. Hvilke funksjoner hver enkelt utbygger vil bruke det nye arealet til (soverom, stue, bad osv.), bestemmer de selv. Våtrom i loftsareal vil sannsynligvis kreve at det legges forsterkninger i gulvet. Utforming av leiligheten bestemmes av utbyggeren innenfor de rammene generalforsamlingen og styret setter.

Hver enkelt utbygger må besørge presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av myndighetskrav. Tegningene vedlagt dette dokumentet er kun å betrakte som skisser.

Hvis utbyggeren ønsker å flytte eller rive vegger i den eksisterende leiligheten, så må dette søkes om og behandles av styret i tråd med selskapets vedtekter.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbyggeren og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt.

## Kapittel 3.6: Brannvarsling

Utbyggingen vil kreve en ny røykdetektor i loftsdelene av hver leilighet. Prisen er anslått til å være omtrent kr 12 500 per utvidede leilighet. Prisen inkluderer både detektoren og omprogrammering av systemet. Kostnadene for dette dekkes av utbyggeren, men styret velger hvilket firma som skal gjøre jobben. Prisen er hentet fra ENS AS som monterte systemet og som utfører de årlige kontrollene.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Kapittel 4: Økonomi

### Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging

BER har anslått at byggekostnadene er omtrent kr 49 600 per m<sup>2</sup> ved utbygging av loftene (fra side 9 i rapporten vedlegg 3). Dermed er stipulert byggekostnad for en utvidelse på 25 m<sup>2</sup> BRA kr 1 240 000.

Utbygger skal dekke alle kostnader ved utbyggingen, inkludert gebyrer ved godkjenning fra myndigheter, prosjektering og tegning, rigg og drift, rydding av fellesarealer og lignende.

Loftgruppen finner det naturlig at selskapet står for kostnadene knyttet til takprosjektet, uavhengig av om loftsutbyggingen blir noe av eller ikke. Dersom utbyggingen skjer samtidig som takprosjektet, vil utbyggeren også spare en del kostnader knyttet til rigg og drift, ettersom stillaset allerede er på plass.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet ved delvis utbygging er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om vinteren.

### Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene

I forbindelse med utredningen har loftgruppen hentet inn takst fra BER AS. Markedsverdien BER har kommet frem til er kr 18 850 per kvadratmeter BRA. Dette er dersom arealet selges med formål om å utvide eksisterende leiligheter. BER har gjennomført en grundig beregning av hvordan markedsprisen påvirker avkastningen for utbygger (hele denne kan leses på side 9-10 i rapporten som ligger i vedlegg 3).

Konklusjonen er følgende:

Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 14,7 %, er således i øvre del av dette intervallet.

Kjøpsprisen må settes slik at det blir fornuftig økonomi i utbyggingen for dem som kan bygge ut, slik at noen velger å gjøre dette. Ut i fra beregningene til BER er det god økonomi i å selge loftet til en kvadratmeterpris på kr 18 850.

Loftgruppen har sett på hva som er vanlig praksis i andre borettslag som har gjennomført tilsvarende utbygginger.

- I Ila Kvartal IIA valgte styret å sette salgspris til halvparten av den høyeste taksten de fikk. De tilbød da en salgspris på kr 9 000 per kvadratmeter BRA (dette var i 2015). De ga ingen argumentasjon for hvorfor dette ble gjort, annet enn at en av to takstmenn involvert anbefalte dette.
- Torshov kvartal 13 vedtok i 2017 en modell der kvadratmeterprisen økte med arealet. For areal mellom 21 og 30 m<sup>2</sup> lå prisen på kr 16 000 per m<sup>2</sup>.



Ringgatens Byggeselskap II AS

- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

- Borettslaget Theresesgt. 11 solgte sine loftsarealer til beboere med leilighet under loft til kr 17 760 per m<sup>2</sup> i 2018. Gjennomsnittlig markedspris for boliger på Bislett er høyere enn på Grünerløkka.

Taksten selskapet har fått på kr 18 850 er høyere enn samtlige eksempler loftsguppen har funnet. En salgspris på kr 16 965 per m<sup>2</sup> som er 10 % lavere enn anbefalingen fra BER, virker fornuftig både med tanke på direkteavkastning for utbyggeren og gevinst for selskapet som helhet. Det er også sammenlignbart med salgsprisen i andre borettslag de siste to årene. Dersom vi tar utgangspunkt i en salgssum på kr 16 965 per m<sup>2</sup>, blir direkteavkastningen etter BERs beregninger litt over 15 %.

Loftsguppen har gjort et regnestykke tilsvarende den fra BER som tar for seg fire ulike oppganger og kommet frem til lignende tall. Om direkteavkastningen ligger et sted mellom 15 og 16.6 %, så ligger den i det øvre sjiktet av det som er normalt for slike prosjekter i Oslo.

Under følger et regnestykke basert på tallene for utvalgte leiligheter med utbyggingsmulighet i selskapet. Dette er kun ment som eksempler, og faktiske beløp vil avvike.

Krogsveens oversikt for markedspris på leiligheter på Grünerløkka (79 452 kr/m<sup>2</sup>, oktober 2019) er benyttet til å finne markedspris for de nye mulige loftsarealene.

Dersom forslaget vedtas, anbefaler loftsguppen at de som er interessert i å bygge ut innhenter sin egen verdivurdering som tar for seg den leiligheten spesifikt. Byggekostnadene nedenfor er hentet fra rapporten til BER, men også disse kan variere, særlig hvis utbyggeren ønsker å gjøre noe av jobben selv.

<b>Byggekostnader per kvm BRA [kr]</b>	<b>49 600</b>
<b>+ Kjøpspris per kvm BRA [kr]</b>	<b>16 965</b>
<b>= Kostnad for utbygger per kvm BRA [kr]</b>	<b>66 565</b>

Utvalg av leiligheter i oppgangene:	11A	11D	CM12
Ca. økt bruksareal [kvm] på leiligheten som bygges ut	26,5	16,5	27,2
Beregnet verdistigning som følge av utbygging [kr]	2 105 478	1 310 958	2 161 094
- Markedsføringskostnader (2% avr.)	42 110	26 219	43 222
- Sum investert kapital [kr] (Byggekostnader + kjøpspris)	1 763 973	1 098 323	1 810 568
= Risiko/gevinst til utbygger [kr]	299 396	186 416	307 305
Direkteavkastning utbygger	16,6 %	16,6 %	16,6 %

I disse beregningene er samme markedsverdi per kvadratmeter lagt til grunn før og etter utbyggingen. Større leiligheter har normalt lavere markedsverdi per kvadratmeter, og loftsleiligheter har normalt høyere markedsverdi per kvadratmeter. Totalt sett vurderes derfor antagelsen om konstant markedsverdi per kvadratmeter som god nok.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Fratrekk for 2 m<sup>2</sup> bodareal er ikke inkludert i *Sum investert kapital*. Eventuelle tillegg for utbyggeren, som brannvarsling og eventuell oppgradering av elektrisk anlegg, er heller ikke inkludert.

## Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging

Tar man utgangspunkt i mulighetsstudien i vedlegg 2, er maksimumsarealet som kan bygges ut 402,6 kvadratmeter (hvis alt bygges ut). Ved delvis utbygging kan vi ta utgangspunkt i at halvparten av dette arealet kan selges. Vi bruker derfor 201 kvadratmeter som et estimat på det arealet som kan bygges ut dersom dette forslaget blir vedtatt.

For å beregne hvor mye selskapet kan tjene på salg av loftsarealer, må vi også trekke fra bodarealet som bygges inn i leilighetene (2 m<sup>2</sup> per leilighet). Dersom begge de to minste leilighetene i CM12 og 11D bygges ut, må vi trekke fra ytterligere 4 m<sup>2</sup>. For enkelhets skyld bruker vi eksempelet med én leilighet per oppgang som får bygge ut, altså åtte leiligheter.

Maksimumsarealet som kan selges: 201 m<sup>2</sup> - (8 x 2 m<sup>2</sup> bodareal) = 185 m<sup>2</sup>

Maksimumsinntekten fra salg av arealer: 185 m<sup>2</sup> x 16 965 kr/m<sup>2</sup> = kr 3 138 525

Det er urealistisk å anta at alle de som kan vil velge å bygge dersom forslaget om delvis utbygging går igjennom. Hvis fem av åtte som kan bygge ut velger å gjøre dette, for eksempel én per oppgang i Dælenenggata 11 A-E, så utgjør dette 115 m<sup>2</sup> salgbart areal (125 m<sup>2</sup> minus 10 m<sup>2</sup> som går til bodareal). Da ligger inntekten fra salg av areal på nærmere kr 1 951 000.

115 m<sup>2</sup> x 16 965 kr/m<sup>2</sup> = kr 1 950 975

Loftsgruppen har involvert noen av de som er interessert i å bygge ut i denne prosessen for å prøve å sikre at salgsprisen settes på riktig nivå og for å få tilbakemeldinger på om betingelsene for øvrig legger opp til at dette blir attraktivt å gjennomføre. Derfor virker det sannsynlig at noen vil velge å bygge ut dersom saken blir vedtatt.

## Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra byggeåret 1933. Areal er ikke den eneste bestemende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leilighetene i øverste etasje, er det ikke store variasjoner i felleskostnadene per kvadratmeter. Leilighetene i øverste etasje betaler mellom kr 57 og kr 63 i felleskostnader per kvadratmeter i dag. Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheter som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

Antall aksjer bør også økes etter samme fordelingsprinsipp og loftsguppen foreslår at generalforsamlingen gir styret emisjonsfullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen. I henhold til aksjelovens § 10-14 må det i en slik fullmakt settes en øvre ramme for antall aksjer kapitalen til selskapet skal økes med. Loftsguppen har regnet ut hvor mange aksjer som må tegnes dersom de leilighetene som kan kjøpe størst areal i hver oppgang gjør dette. Denne beregningen viser at kapitalforhøyelsen vil gjelde tegning av inntil 104 nye aksjer.

Under følger en tabell som viser hvor mye felleskostnadene øker per leilighet som kan bygge ut, økt antall aksjer, og nye felleskostnader sammenlagt. Tallene for arealet som kan bygges er basert på mulighetsstudien fra arkitekten og det største arealet hver leilighet kan bygge ut. Disse tallene kan justere seg noe etter endelig oppmåling av det nye arealet på loftet. De øvrige tallene er basert på videreføring av dagens fordelingsnøkkel for aksjer og felleskostnader.

Kolonnen totale felleskostnader inkluderer innbetaling til vedlikeholdsfondet og Internett som ikke er medregnet i kolonnene felleskostnader i dag og økning. Fratrukket for 2 m<sup>2</sup> innvendig bod er ikke tatt med i tabellen under.

Leiligheter i Dælenenggata 11:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
D 11 A	H0401	26,5 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1530	kr 5304	23	11
D 11 A	H0402	22,9 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1322	kr 5096	23	10
D 11 B	H0401	25 m <sup>2</sup>	kr 3190	kr 1450	kr 5240	26	12
D 11 B	H0402	25,3 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1461	kr 5235	26	12
D 11 C	H0401	25 m <sup>2</sup>	kr 3152	kr 1433	kr 5181	26	12
D 11 C	H0402	25,3 m <sup>2</sup>	kr 3152	kr 1450	kr 5198	26	12
D 11 D	H0401	16,5 m <sup>2</sup>	kr 2651	kr 972	kr 4160	17	6
D 11 D	H0402	21 m <sup>2</sup>	kr 3131	kr 1315	kr 5039	23	10
D 11 D	H0403	24,5 m <sup>2</sup>	kr 3152	kr 1404	kr 5152	26	12
D 11 E	H0401	24,7 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1426	kr 5200	26	12
D 11 E	H0402	25 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1444	kr 5218	26	12



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

Leiligheter i Christian Michelsens gate:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
CM10	H0401	25 m <sup>2</sup>	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM10	H0402	25 m <sup>2</sup>	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM12	H0401	27,2 m <sup>2</sup>	kr 3131	kr 1548	kr 5272	23	11
CM12	H0402	20,9 m <sup>2</sup>	kr 2609	kr 1212	kr 4353	17	8
CM12	H0403	17,8 m <sup>2</sup>	kr 2158	kr 1130	kr 3767	15	8
CM14	H0401	Denne kan ikke bygge ut grunnet vinklene på taket					
CM14	H0402	25 m <sup>2</sup>	kr 3435	kr 1561	kr 5625	28	13

## Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader

For enkelhets skyld regner vi her med økning i felleskostnader per kvadratmeter på kr 60 for utbygd loftsareal.

Utbyggere skal ikke betale felleskostnader for boden de bygger innvendig og vi regner derfor med en maksimal utbygging av 185 kvadratmeter BRA. Hvis åtte stykker bygger ut fører dette til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Igen, vi kan ikke regne med at alle bygger ut selv om delvis utbygging vedtas. En utbygging vil gi inntekter et eller annet sted mellom kr 0 og kr 133 200 per år. Hvis fem av åtte velger dette, som i eksempelet i forrige delkapittel, så utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter per måned, eller kr 82 800 per år.

$$115 \text{ m}^2 \times 60 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 6\,900$$

Til sammenligning har selskapet kr 226 500 i inntekter per måned fra felleskostnader i dag. Da er Internett, nedbetaling på balkonglån og innskudd til vedlikeholdsfondet trukket fra.

## Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet

Styret har allerede fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre takprosjektet. Styret har undersøkt hva dette betyr for selskapets kostnader og vurdert om selskapets felleskostnader må økes som en konsekvens av dette. Videre har det blitt undersøkt hvordan et salg av loftsarealer vil påvirke dette lånet.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Dagens lånebetingelser:

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,25 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 63 850

Ettersom det er lurt å regne med en renteøkning i fremtiden, legger vi til grunn en rente på 3,75 % i beregningen videre. Norges Bank satte nettopp opp styringsrenten, og det er derfor stor sannsynlighet for at også renten på aksjeselskapets lån kan øke. For å få et riktigere sammenligningsgrunnlag har vi derfor justert renten på dagens lån til 3.75 % i beregningen som følger:

Dagens lånebetingelser (rente justert til 3.75 %)

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 65 800

I beregningen under er følgende betingelser satt:

- det eksisterende lånet refinansieres
- vi tar opp et nytt lån på kr 10 000 000
- vi øker nedbetalingstiden til 30 år
- vi regner med en rente på 3,75 %

Nye lånebetingelser:

- kr 18 458 300 i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 84 880

Det nye lånet vil ha månedlige terminbeløp som er kr 19 080 høyere enn lånet vi betaler ned på i dag justert til samme rentesats. Dersom dette beløpet deles likt på alle leilighetene (74 stk) gir det kr 258 i økte kostnader for selskapet per enhet per måned. Det er sannsynlig at felleskostnadene må økes tilsvarende.

Nedbetaling på lånet følger fordelingsnøkkelen, og den vil derfor i realiteten ikke fordeles jevnt på alle enheter slik det forutsettes i dette regnestykket. Regnestykket gir likevel et inntrykk av hva et økt lån betyr i økte felleskostnader for beboerne.

Hvis forslaget vedtas og fem av åtte velger å bygge ut, får vi inn nesten kr 2 000 000 i inntekter fra salg av areal. (se kap. 4.2.1).



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Det nye lånet kan da se slik ut:

Lånebetingelser ved salg av 115 m<sup>2</sup>:

- kr 16 458 300 mill i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 75 680

Dersom vi kan redusere mengden lån vi tar opp til kr 8 000 000, blir terminbeløpet per måned nærmere kr 75 700. Altså kr 9 900 mer enn dagens terminbeløp justert til samme rente. Hvis vi da også får inn kr 6 900 mer i felleskostnader per måned fra de utvidede leilighetene, er det sannsynlig at vi kan klare oss med en veldig liten eller ingen økning i felleskostnadene når vi tar opp lån til takprosjektet.

Jo flere som bygger ut, desto nærmere kommer vi at de økte felleskostnadene dekker avdragene på lånet. Uansett om tre eller fem bygger ut, betyr et redusert lån et mindre behov for økning i felleskostnader.

## Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet

Loftsgruppen har holdt seg ganske nøyaktig til budsjettet som ble foreslått på generalforsamlingen i mai (kr 100 000). Kostnadene til arkitektene ble kr 75 000 og loftsgruppen har brukt kr 30 000 på takst og bistand fra OBOS. Dette inkluderer utgifter til takst og arkitekt bestilt av den tidligere loftsgruppen.

Dersom det blir et utbyggingsprosjekt, vil det påløpe ekstra utgifter forbundet med dette. For eksempel kostnader forbundet med juridisk hjelp til utforming av kontrakter og byggteknisk rådgivning videre i prosessen.

Selskapet vil også dekke eventuelle kostnader forbundet med bygging av nye boder, noe som er anslått vil koste ca 5000 kr per bod i gjennomsnitt. Bodene er en del av fellesarealene og selskapets ansvar å vedlikeholde. Det er derfor naturlig at det er selskapet som bekoster denne delen av ombyggingen.

## Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut

Dersom generalforsamlingen vedtar delvis utbygging, og det er flere som ønsker å bygge ut i en oppgang, velges den som får lov til å bygge ut ved loddrekning arrangert av styret. Det kan gis adgang til at 2 leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.

Å bruke loddrekning når flere vil bygge ut, sikrer at alle får lik mulighet.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen

For å få til gode prosjekter er det viktig at utbyggerne får tilstrekkelig tid til å planlegge. Det er derfor viktig at det ikke blir satt frister for fremdrift som fordyrer prosjektet eller skaper andre unødige ulemper. De som ikke skal bygge ut, har interesse av at utbygging skjer innen rimelig tid, og at utbygging er mest mulig samkjørt med takprosjektet.

For å sikre at disse fristene holdes er det hensiktsmessig at styret kan forholde seg til samme eier frem til ferdigattesten foreligger. Derfor anbefaler loftsgruppen at det ikke åpnes for at leiligheter selges med utbyggingsmulighet. Hvis den som får utbyggingsmulighet ikke overholder fristene som settes av styret, eller hvis leiligheten skal selges, foreslås det at muligheten til å bygge ut faller bort for vedkommende, og at den/de tapende part(er) i loddtrekningen får anledning til å bygge ut. Detaljene rundt dette presiseres i forslaget i kapittel 9.

Fremdriftsplanen skal sørge for at loftsutbyggingen kan samkjøres med takprosjektet i størst mulig grad.

- De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
- Styret avklarer hvem av beboerne som skal få tillatelse til å bygge ut, se kapittel 5. Loddtrekningen skjer på første ordinære styremøte etter nyttår. Beskjed om hvem som får bygge ut kommer senest 17.01.2020.
- Utbygger signerer kjøpekontrakt med styret og betaler depositum innen 01.03.2020. Depositumet tilsvarer 10 % av kjøpesummen. Tegningene fra arkitekten i vedlegg 1 brukes som utgangspunkt. Dersom depositumet ikke er betalt innen fristen faller retten til å bygge ut bort, og eventuell tapende part i loddtrekningen får muligheten til å bygge ut. Denne parten må da betale depositum innen 01.04.2020.
- Styret godkjenner endelige planer før søknad sendes av utbygger til Plan- og bygningsetaten.
- Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren(e) har fått rett til å bygge ut.
- Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbyggingen starte. Utbyggeren betaler på dette tidspunktet 90 % av forventet kjøpesum, depositumet trekkes fra.
- Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjenning er gitt fra kommunen.
- Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
- Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Dette anslås av fagfolk å være romslig tid i de fleste tilfeller. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og det utbygde arealet er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.

Det vil dermed ta totalt ca. 2 år fra et vedtak på ekstraordinær generalforsamling eventuelt fattes til utbyggingen er ferdig, hvis kommunen bruker et halvt år på å behandle søknad og beboerne bruker tiden frem til fristene.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Dersom fristene ikke overholdes, vil depositumet være aksjeselskapets og retten til å bygge ut vil falle bort. Dette anses som en akseptabel forsikring mot at beboere "sikrer seg" utbyggingsrett uten å ha seriøs hensikt om å bygge ut, og dermed blokkerer naboens mulighet. I slike tilfeller vil retten til å bygge ut gå til naboen, hvis denne vil bygge ut. Depositumet skal også dekke de utgiftene aksjeselskapet har til prosessen.

Loftgruppen foreslår at styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det. Særlige grunner her er personlige forhold som beboeren ikke kunne forutse, og som gjør det rimelig å forlenge frister.

## Kapittel 7: Videre prosess

Dersom generalforsamlingen vedtar utbygging, vil styret, sammen med jurister, utforme avtaler med utbyggerne. Vedtaket på generalforsamlingen er ment å dekke alle spørsmål generalforsamlingen har interesse i å avgjøre. Det er derfor ikke tenkt at avtalene med utbyggerne eller andre dokumenter skal behøve behandling på senere generalforsamling. Styret vil orientere om utbyggingen i årsberetninger og generalforsamlinger, slik som for andre saker. Avtalene med utbyggerne vil inneholde bestemmelser om informasjon underveis i planlegging og bygging, til beboerne i den oppgangen det gjelder og til styret.

Det er nødvendig å ha rammer for hvilke tider det kan foregå arbeid. Det er rimelig å tillate arbeid på lørdager, og da mener styret en avveining mellom utbyggers og beboernes interesser betyr at tiden fra 10 til 16 er tilstrekkelig for støyende arbeid. På hverdager vil arbeid tillates mellom 07 og 18.

## Kapittel 8: Senere utbygging

Loftgruppens forslag til fremdrift innebærer at utbyggingen er ferdig i løpet av 2021 dersom alt går etter planen. Eventuell utbygging av gjenstående loft etter dette må vedtas på nytt, og senere generalforsamlinger vil da stå fritt til å bestemme rammene for nye utbygginger.

Loftgruppen mener en slik fremgangsmåte er viktig for å ivareta hensynet til at byggeperioden samles mest mulig og redusere belastningen av utbygging for øvrige beboere.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Kapittel 9: Forslag til behandling

Loftgruppen foreslår at areal på loftene kan selges til beboere med leilighet under loft med følgende forutsetninger.

### Forslag som gjelder utbyggingen:

1. Én leilighet i øverste etasje i hver av oppgangene får anledning til å bygge ut. Det kan gis adgang til at to leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.
2. Dersom flere i en oppgang ønsker å bygge ut, arrangerer styret loddtrekning for å bestemme hvem som får mulighet til å bygge ut.
3. Leiligheter som bygger ut, skal bygges ut loddrett ovenfor med like stort gulvareal på loftet som i eksisterende etasje. I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje, kan styret vurdere andre løsninger dersom de to minste leilighetene ønsker dette.
4. For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. For utbyggere vil myndighetskravet på 5 m<sup>2</sup> dekkes av eksisterende kjellerbod og innvendig bod. Styret får mandat til å fordele bodarealene.
5. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
6. Utbyggere får fratrukk på 2 m<sup>2</sup> for boden de bygger inn i egen leilighet. Det beregnes heller ikke felleskostnader for dette arealet. Dermed dekkes kravet til 5m<sup>2</sup> som stilles av TEK17.
7. De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
8. De som får tilsagn må betale 10 % av kjøpesummen i depositum innen 01.03.2020. Fristen settes til 01.04.2020 for den som får tilsagn etter 01.03.2020 som følge av at en annen trakk seg eller misligholdt fristen. Utbyggere skriver under på kjøpekontrakt med selskapet der de aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
9. Utbyggingstillatelsen følger søkeren og ikke leiligheten frem til kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
10. Utbyggeren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.
11. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren har fått tilsagn til å bygge ut.
12. Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan byggingen starte. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at tillatelse foreligger, og baserer seg på 90 % av forventet BRA ved kontraktsinngåelse, depositumet trekkes fra.
13. Innvendig søknadspiktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjenning er gitt av kommunen.
14. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.





Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til punktene foreslått i kapittel 9. Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i samme kapittel.

**Styrets innstilling:** Stemmetegn JA

## Kapittel 10: Vedlegg

Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS

Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER



Jacob Emil Tønnesen <jettonnesen@gmail.com>

## Råloft i Sofienberggata 54

Knut Olav Wik-Klokk <knut@sequoia.no>

22. februar 2023 kl. 23:33

Til: "jettonnesen@gmail.com" <jettonnesen@gmail.com>

Kopi: Sequoia <hei@sequoia.no>, Sander Knutsen <sander.k@sequoia.no>

Hei Jacob,

Forstår det slik at du har vært i dialog med Sander hos oss. Beklager sen tilbakemelding fra oss, det er hektiske dager.

Vi har nå gjort en vurdering basert på tegningsunderlag som vi har funnet fra Oslo PBE sitt saksinnsyn. Vår vurdering er at dette nok er et loft som ikke vil egne seg for utbygging til selvstendige boenheter. Dette er på grunn av lav takhøyde, målt til ca 2.8 meter. For å få god bokvalitet i en selvstendig enhet, er man avhengig av en høyde på ca 3.5 meter for å kunne gjennomføre prosjektet. Loftet vil dog kunne egne seg godt som del av underliggende leilighet, med rom hvor man ikke har samme behov for høyde og volum, eksempelvis soverom, kontor og bad. Man vil også trolig kunne få etablert fine takterrasser.

Dersom utbygging fra underliggende leiligheter er aktuelt for dere, må dette vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall. Det må besluttes en pris per kvm BRA (normalt ligger den på 15-20.000 kr per BRA, avhengig av kvalitet på loftet), og man må tegne ut loftet for å kartlegge og optimere utnyttelsen. Deretter følger søknadsprosess opp mot Plan og Bygg.

Vi kan bistå dere med dette arbeidet, forslagsvis i følgende trinn:

- en befaring med oppmåling og beregninger av hvor mye areal som er tilgjengelig: antatt tidsbruk ca 2-4 timer
- et mulighetsstudie for loftet utarbeides: antatt tidsbruk ca 10-15 timer
- rammesøknad for loftet: her må vi komme tilbake til timeestimat etter befaring når vi vet mer om omfang

Arbeidet vil eventuelt utføres av vår arkitekt Frida Nilsen, som har timepris 950 kr eks mva.

Ta kontakt dersom dette er aktuelt, eller ved spørsmål og for å diskutere saken videre. Les gjerne mer om oss på [www.sequoia.no](http://www.sequoia.no).

Fortsatt fin kveld!

Med vennlig hilsen

Knut Olav Klokk

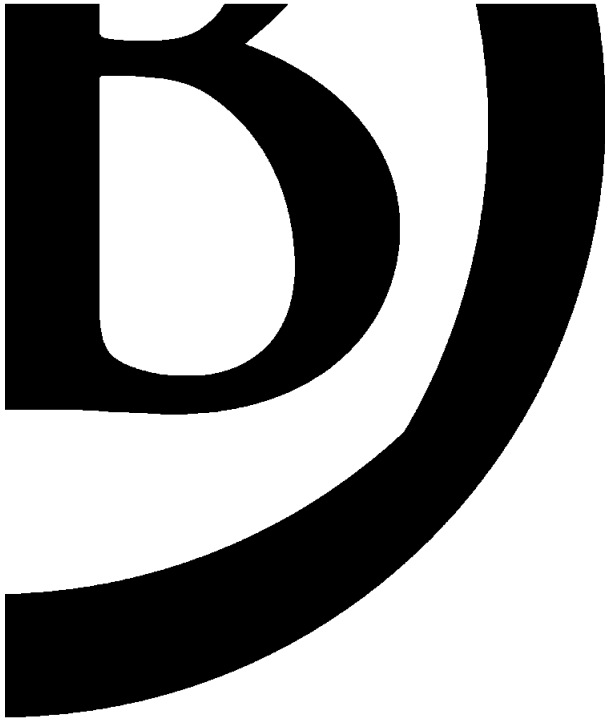
Partner og Daglig leder

*Sequoia – smart byutvikling*

Mobil: +47 41 64 28 80

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

SEQUOIA



# Bonum Eiendom

En solid og  
trygg partner

## Bonum

Bonum består av avdelingene Bonum Anlegg, Bonum Bygg, Bonum Eiendom og Bonum drift. Vi leverer ett bredt spekter av entreprenørtjenester til private og offentlige aktører.





Bonum AS – AS Tøyenbygg II

---

## SOFIENBERGGATA 54

- UTVIKLING AV LOFTSAREALER -

- BONUM AS -



## Innholdsfortegnelse

### Innhold

<b>INNHALDSFORTEGNELSE</b> .....	<b>3</b>
<b>1.0 SAMMENDRAG</b> .....	<b>5</b>
<b>2.0 TILBUD – SPESIFISERING AV PUNKTER</b> .....	<b>6</b>
2.1 PROSJEKTERING, TEGNINGER OG SØKNAD SARBEIDER .....	6
2.2 KONTANTOPPGJØR .....	6
2.3 BRANNTETTING AV TRAPPELØP OG KJELLER .....	7
2.4 LEVERING OG MONTERING AV BRANNALARMANLEGG.....	8
2.4.1 Datablad Elotec Magnum .....	9
<b>3.0 UTBYGGING AV LOFTSLEILIGHETER – TENKTE LØSNINGER</b> .....	<b>10</b>
3.1 UTVIKLINGSPOTENSIAL .....	10
3.1.1 Mulige løsninger.....	10
3.1.3 Skisser - Plan .....	11
3.1.5 Snitt – nytt loft.....	12
3.2 OPPBYGGING AV ETASJESKILLER - LYDISOLERING .....	12
3.2.1 Dagens situasjon.....	13
3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille .....	13
3.2.3 Dører mot trapperom.....	14
3.3 TENTATIV FREMDRIFTSPLAN .....	15
3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift.....	15
3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt .....	15
<b>4.0 BONUM AS</b> .....	<b>16</b>
4.1 OM SELSKAPET .....	16
4.2 TEKNISKE OG FAGLIGE KVALIFIKASJONER.....	16
4.2.1 Tilgjengelige ressurser .....	16
4.2.2 Fagkompetanse .....	17
4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder .....	17
4.2.4 Murmester.....	17
4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere.....	17
4.2.6 Elektroinstallatør .....	17
4.2.7 Administrative ressurser .....	18
4.3 FORETAKETS ERFARING MED TILSVARENDE PROSJEKTER .....	18
4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter .....	19
4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi .....	20



4.4 SELSKAPETS RELEVANTE SERTIFISERINGER.....	20
4.4.1 Mester (Selskapet) .....	20
4.4.2 FFV/BVN .....	20
4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK.....	22
4.4.4 StartBANK/ Achilles .....	23
4.4.5 EBA/ BNL/ NHO .....	24
4.5 KVALITETSSIKRINGS/ STYRINGSSYSTEM .....	24
<b>9.0 VEDLEGG .....</b>	<b>25</b>
9.1 SKATTEATTEST.....	25
9.2 MVA - ATTEST .....	26
9.3 HMS EGENERKLÆRING.....	27
9.4 FIRMAATTEST.....	28
9.5 CV – FAGMESSIG NØKKELPERSONELL.....	29
9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuksikring .....	29
9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess .....	31
9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingolfsson – Ansvarlig for tømrerarbeider.....	32
9.6 FORSIKRINGSBEVIS.....	34
9.7 GODKJENT LÆREBEDRIFT – MURERFAGET .....	35
9.8 MILJØSTYRINGSSYSTEM OG SERTIFISERING.....	36
9.8.1 Om miljøstyringssystemet .....	37
9.10 SERIØSITET I BYGGEBRANSJEN.....	38



## 1.0 Sammendrag

Dette dokument er ment som ett informasjons- og tilbudsskriv til styret i AS Tøyenbygg II. Dokumentet inneholder ett indikativt bud for kjøp av deres loftsarealer, våre tanker rundt mulig utviklingspotensiale, samt alternativer for utførelsen av enkelte byggetekniske løsninger. Avslutningsvis presenteres selskapsmessige kapasiteter, erfaringer og systemer hos Bonum AS, dette for å gi styret ett bedre innblikk i selskapets forutsetninger for gjennomføringen av prosjektet.

Vår vurdering etter befaring og intern mulighetsstudie er at forholdene ligger godt til rette for etablering av nye leiligheter på loftene. Ut fra våre vurderinger kan vi tilby est. **NOK 4 950 000,-** for loftsarealene. I tillegg tilføres verdier est. **NOK 1 110 000,-** i form av brannsikringsarbeider, samt at Bonum AS besørger søknadsarbeidet. Totalt gir dette en kjøpesum og tilført verdi på **NOK 6 880 000,-**. Tabellen nedenfor viser en mulig fordelingen av kjøpesummen, kontantoppgjøret i oppstillingen er basert på anslått mulig BRA leilighetsareal. Vederlagets sammensetning kan endres om ønskelig, vi kan for eksempel inkludere andre byggetekniske varer og tjenester som del av oppgjøret om dere skulle ha vedlikeholdsbehov.

Tjeneste:	Est. beløp/verdi:
Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider	Kr 750 000,- *
Kontantoppgjør	Kr 4 950 000,- **
<b>Sum kontantvederlag og verdi søknad:</b>	<b>Kr 5 700 000,- **</b>
Branntetting av trappeløp og fellesarealer	Kr 630 000,- **
Installering av heldekkende brannalarmanlegg	Kr 480 000,- **
<b>Sum tilførte verdier</b>	<b>Kr 1 110 000,-</b>

\* Utredninger, utarbeidelse av brannkonsept, statikk-, akustikk- og andre detaljprosjekteringer, samt innsending av rammesøknad til PBE utføres for Bonum AS sin regning og risiko.

\*\* Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter utbyggbart BRA leilighetsareal på loftet (foreløpig anslått til 400-450 kvm). I tillegg bekoster Bonum AS søknadsarbeid, installering av brannalarmanlegg og div. brannsikringsarbeider. Samlet gir dette en samlet pris og tilført verdi på kr 15 100,- per kvm. BRA.

Ovennevnte punkter beskrives i detalj i punkt 2 nedenfor. Det presenteres videre så ett utvalg detaljer om tenkte løsninger for prosjektet. Dette dokument er ment for intern evaluering i styret i boligaksjeselskapet og skal unnlates offentligheten. Eventuell gjennomgang med konsulenter i forbindelse med prosess tillates.



## 2.0 Tilbud – spesifisering av punkter

Tjenestene beskrevet i dette tilbud er basert på befaringen utført på prosjektadressen. Dersom styret skulle ønske andre tjenester levert som del av oppgjør kan som nevnt tilbudets elementer revideres eller endres. Det at vi er både entreprenør med egne ansatte og boligutvikler gjør at vi kan tilby bygningsmessige tjenester til gunstige priser på våre prosjektadresser. Evt. andre bygningsmessige arbeider på fellesområder og felles bygningsmasse styret skulle ønske utført trekkes fra kjøpesum før utbetaling. Alle arbeider som utløses som en direkte konsekvens av utbyggingen bekostes dog av Bonum AS.

I tillegg til nedenfor nevnte punkter omfatter vårt tilbud altså at Bonum AS står for samtlige kostnader som utløses av loftsutbyggingen, fra dato for signering av kjøpekontrakt. Her nevnes eksempelvis alt arbeid på loftsarealet, oppføring av nødvendig infrastruktur til loft fra kjeller, kostnader knyttet til reseksjonering/opprettelse av nye aksjer og innlemmelse av nye enheter i boligaksjeselskapet, samt utbedring av enhver skade eller slitasje på felles bygningsmasse påført under byggeperioden.

Nedenfor gjennomgås de tilbudte tjenester i mer detalj:

### 2.1 Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider

Bonum AS står for alt arbeid og samtlige kostnader forbundet med prosjektering-, tegning- og søknadsarbeider i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelser. Dette omfatter all dialog med arkitekter, rådgivende ingeniører, Plan- og bygningsetaten, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren og alle andre involverte aktører.

Proessen med å oppnå godkjenning for tiltaket er som regel tidkrevende og dyr, det er også en reell risiko for at tiltaket ikke godkjennes, f.eks. pga. krav i forskrifter som ikke lar seg oppfylle, eller innsigelser fra antikvariske myndigheter. Denne risikoen tar Bonum AS, dersom man ikke oppnår godkjenning for tiltaket betaler uansett ikke AS Tøyenbygg II noe for dette.

**Estimert verdi: kr 750 000,- inkl. mva.**

### 2.2 Kontantoppgjør

Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter BRA leilighetsareal på loftene i kontantoppgjør, i tillegg til øvrige tilbudte tjenester. Når estimerte kostnader for rammesøknad og andre tilførte verdier inkluderes summeres tilbudet til omkring kr 15 100,- pr. kvm. nytt leilighetsareal. Prisen forutsetter at Bonum AS gis full anledning til å søke



løsningen som ansees som markedsmessig optimal, uten begrensende føringer fra boligaksjeselskapet.

Endelig sum for kontantoppgjør utregnes når IG-tegninger er godkjent og faktisk BRA er definert ved oppmåling av sertifisert takstmann. Bruksareal BRA er bruttoareal (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger. Boenhetens totale bruksareal. Samlet BRA er P-rom + S-rom. Areal oppgis i m<sup>2</sup> og måles der det er minst 1,90m takhøyde og bredden er på minst 60cm. Deler med skråtak måles inntil 60cm utenfor høyden 1,90m. Evt. andel av fellesgjeld som settes på de nye leilighetene kommer til fratrukk i kjøpesum.

Endelig leilighetsareal avhenger av diverse faktorer, bl.a. løsning for rømningsveier, bodareal- og øvrig fellesareal på loftene, etc. Det er i både selgers og kjøpers interesse å maksimere utnyttbart areal på loftet, så størrelser på evt. boder bør begrenses til kravet og om mulig plasseres i kjelleren. Det er krav til en sportsbod á 5 kvm. og en klesbod á 3 kvm. per leilighet (kan slås sammen til en på 8 kvm.). Endelig løsning for leilighetene og plassering av boder avgjøres i samråd med arkitekt, entreprenør og styret.

**Estimert beløp: kr 4 950 000,- inkl. mva.**

### **2.3 Brannetting av trappeløp og kjeller**

Dette punkt er basert på observasjoner ved befaring og erfaring fra andre tilsvarende prosjekter. Overholdelse av brannsikkerhet ved en evt. loftsutbygging blir for øvrig ansvarsbelagt med PRO og KPRO tiltaksklasse 2, dette bekostes av Bonum AS.

Eksisterende dører til kjellere, leiligheter, boder og loft som ikke oppfyller brannforskrift må oppgraderes, det forutsettes at dette bekostes av sameiet. Det må monteres av nye dører i korrekt brannklasse (A60s) til loft/kjeller, leilighetsdører må være i brannklasse B30 og påmonteres selvlukkere. Dører i dette estimatet leveres med slette flater, alt av nødvendige materialer og arbeid er medberegnet. Dette estimat inkluderer videre brannetting av tak og gjennomføringer i kjeller ved behov. Der takoverflate består av trepanel må det påmonteres 1x13mm gips for å oppnå godkjent brannklasse. Estimaten inkluderer evt. de- og remontering av el-kabel/lys, fugging med brannfugemasse og sparkling én gang, men sameiet gjøres oppmerksom på at dette punkt vil kunne variere (kostnad elektriker etc.). Alle gjennomføringer i kjellertak brannettes, evt. plastrør påmonteres brannmansjett, hull, sprekker og andre utettheter tettes med egnet brannbestandig materiale.

**Estimert kostnad: kr 630 000,- inkl. mva.**

*\*Kan variere noe i begge retninger når faktisk omfang er kjent.*



## **2.4 Levering og montering av brannalarmanlegg**

Vårt tilbud inkluder levering og montering av fulldekkende brannalarmanlegg av type Elotec Magnum, levert av Elotec AS. Anlegget tilfredsstiller kravene i TEK10 og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT).


Tilbudet inkluderer ett komplett anlegg levert og montert, vi besørger PRO, UTF og KUTF/KPRO iht. krav fra offentlige myndigheter og alle nødvendige søknader og ferdigstillellespapirer. Sentraler for brannalarmanlegget monteres i trappeløpenes første etasje, konkret plassering avklares med styret. Det installeres multidetektorer med sokkelsirener i alle leiligheter. Det monteres detektorer og sokkelsirener i alle fellesarealer og trappeløp/heissjakter.

Brannalarmanlegget programmeres med «bygårdfunksjon», det vil si at dersom alarmen utløses pga. matlaging eller lignende i en leilighet vil det i første omgang kun varsles lokalt i denne leiligheten. Beboeren har så 3 min (programmeres til ønskede forsinkelse) til å få luftet ut og avstilt alarm på sentralen før det varsles i alle leiligheter. Alternativt kan det monteres 1 stk. lokal avstillingsbryter i hver leilighet for å slippe og gå til sentralen for tilbakestilling. Sentralen som er tilbudt har stor nok kapasitet til at det kan monteres avstillings/utkoblingsbrytere uten ombygging eller utvidelse av sentralen enten nå, eller ved en senere anledning. Lokal avstillingsbryter kan også benyttes til utkobling av detektorer i leilighetene (praktisk å benytte dersom man vet at det vil komme røyk/damputvikling), ved å holde knappen inne til man får talebeskjed om detektoren er utkoblet. Detektoren kobler seg så automatisk inn igjen etter 4 timer.

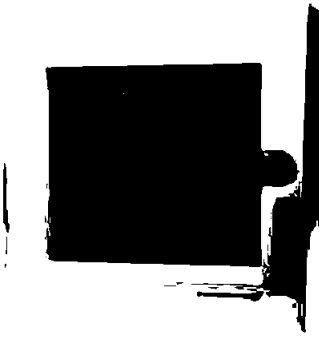
Vårt tilbud inkluderer også full brukeropplæring (felles), samt detaljert branninstruks som overleveres hver enkelt beboer.



2.4.1 Datablad Elotec Magnum



## Analog adresserbar brannsentral



MAGNUM 25 er en kraftig analog adresserbar brannalarmsentral med nettveiksmuligheter. Et høyt nivå av redundans og backup-løsninger gjør at MAGNUM 25 er godt i stand til å kontrollere de mest komplekse installasjonene.

MAGNUM 25 leveres som en standalone sentral med inntil 3 sløyfer i et kabinet, utvidbar til inntil 96 sløyfer via et nettverk av underentraler, som kan leveres som "black box" eller kompartiment med repeater for å muliggjøre visning og kontroll fra flere punkter. Nettverking skjer via osn-våbet redundert RS422/RS5, fiberoptisk sløyfe eller TCP/IP-nettverk. Fleksibel "brosk og effekt"-konfigurering av I/O-enheter og alarmviser muliggjør detaljert tilpassing av systemet etter kundens behov.

Automatisk enhetsgjennkjøring ved oppstart reduserer tidsbruken ved driftsetting. MAGNUM 25 detekterer og gjenkjenner adresserte og tilkoblede enheter, og anlegget er fullt operativt på under to minutter. Standard konfigurasjon sikrer at systemet er klar til å detektere brann og føle fra det øyeblikk forsyning blir tilkoblet. Videre konfigurasjon for å skreddersy systemet kan utføres via sentralens tast, IR fjernkontroll, PS/2 tastatur eller fra laptop med egen programvare.

**Spesifikasjoner**

Driftspenning	190-253 VAC
Strømforsyning	65W
Hovedstrøm	130 mA/ster. akkumulator tilkoblet
Batterikapasitet	2 x 12 V, 7-12 Ah
Sløyfepasitet	125 adresser, maks. løst 275 mA
Sløyfegjennomføring	1 km/1 "nom", maks. 120 ps/m
Sløyfegjennomføring	2 x 24 V overs. maks. 500 mA
Reléutgang (spenningslinje)	2x brann, 1x inn, rating 1A @ 24VDC
Hjelpespenningstilgang	600 mA @ 24 VDC
Spenningsgrunn	221
Driftstemperatur	0°C til +40°C
Kabinetsdybde	0-85 % (ultra-kompaktversjon)
Dimensjoner (BxHxD)	340 x 370 x 129 mm
Vertikalingsmått (BxHxD)	340 x 370 x 90 mm
Veikt	5,1 kg w/ batt. 10,5 kg w/ 2 x 7 Ah

**Godkjennings/ sertifikatnummer**

<b>CPD</b>	1320-CPD-0182
<b>PG</b>	NRAN/S-119/D/1 (MAGNUM 25-1) BRAN/S-112/D/1 (MAGNUM 25-3)

**Bestillingsinformasjon**

MAGNUM 25-1 no	Analog adresserbar sentral, 1 sløyfe
MAGNUM 25-3 no	Analog adresserbar sentral, 3 sløyfer

Forhandler:

**ELOTEC AS**  
 Industriveien 5-1, Oppdal  
 Sentralløst +47 72 42 49 00  
 Telefaks +47 72 42 49 09  
 E-post: info@elotec.no  
 Web: www.elotec.no

Est. verdi brannalarmanlegg: kr 480 000,- inkl. mva.

## 3.0 Utbygging av loftsleiligheter – Tenkte løsninger

I dette kapitlet presenteres ett utdrag av mulighetene for utvikling og enkelte av de tenkte tekniske løsninger. Vi gjennomgår blant annet oppbygning av etasjeskiller og hvordan lydisolering kan løses mer i detalj, da dette ofte er en bekymring blant beboere i dagens øverste etasje. Vi har også lagt inn skisser for å illustrere mulige planløsninger. Til info. vil detaljprosjektering av de øvrige byggetekniske løsninger først utarbeides i prosjekteringsfasen før søknad om IG sendes til PBE og det blir således ikke ytterligere kommentert i dette dokument.

Punkt 3.2 viser plantegninger og løsninger fra ett tilsvarende prosjekt, med punkt 3.3 fremlegges en tentativ fremdriftsplan for prosjektet.

### 3.1 Utviklingspotensial

Utviklingspotensialet for loftet anses som stort. Dette et relativt stort råloft, beliggende i et attraktivt område. Områdets grønne kontekst og sentrale beliggenhet, samt tilgjengelighet for offentlig transport, gir området ideelle forutsetninger for boligutvikling. Oslo kommune satser allerede stort i området med det såkalte Tøyen-løftet, en visjon om en grønn og vital bydel. Dette vil særlig påvirke de aktuelle borettslagene da Tøyenparken og Botanisk hage vurderes sammenslått. Det utredes også muligheter for å gjøre Finnmarksgata til miljøgate, og diverse attraksjoner innenfor fritid og kunnskap skal plassert rundt i nærområdet. Å få gjennomført nye, gode leiligheter på loftene her vil bli ytterligere ett tilskudd for å heve området til et av byens mest attraktive boligområder. Kvartalene består av 15 funksis-gårder som alle har store utviklede loftsarealer. Gårdene er tilnærmet identiske, hvilket vil gjøre det lettere å utarbeide et planforslag for hele området. Det kan gjennomføres en helhetlig kvartalsplanlegging der man kan bevare et gjennomgående, helhetlig uttrykk, noe som er svært ønskelig fra Oslo kommunes side.

#### 3.1.1 Mulige løsninger

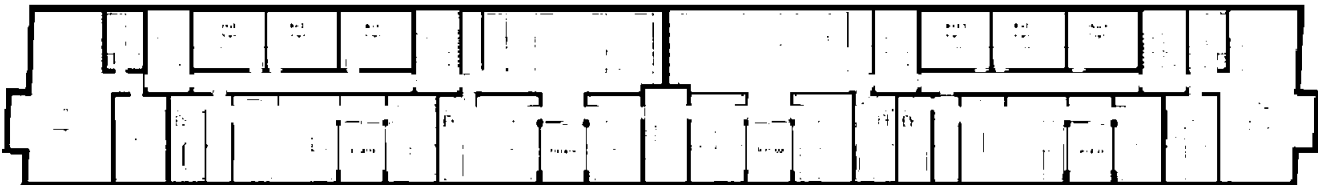
Å utvikle gode, funksjonelle leiligheter innenfor dagens loftsrammer vil være vanskelig, grunnet den begrensede takhøyden. Vårt forslag der derfor at vi hever takmønet ca. 1,2 m slik at innvendig mønehøyde blir opp mot 3,5 meter. Eksisterende gesimshøyde bevares, slik at loftet forblir uten knevegg, som et renskåret triangulært volum. Hanebjelker heves til 2,4 m. Dette vil øke målbart og funksjonelt areal betraktelig, og vil kunne gi et total BRA opp mot 450 m<sup>2</sup> med arker og løft inntegnet (se skisse under punkt 3.1.3). Det er også mulighet

for å etablere flere takvinduer som igjen vil øke BRA ytterligere. Disse målene gjør det mulig å utvikle gode og funksjonelle loftsleiligheter.

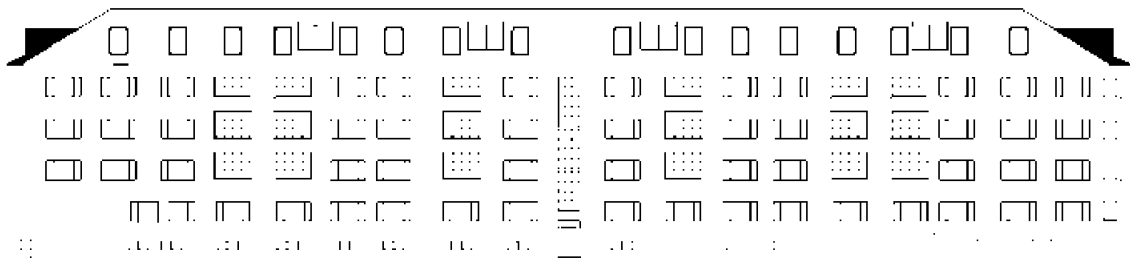
Vi ser for oss at 6 leiligheter er ett riktig antall på loftet i gården. 2 og 2 leiligheter er tenkt utformet tilnærmet likt, hvilket vil forenkle byggeprosessen. Det etableres vestvendte takterrasser for leilighet 2-5. Disse er skissert etter et atriums-prinsipp med glassvegger, for å gi leilighetene mest mulig naturlig lys. Arker og balkonger plasseres i henhold til fasadens eksisterende vinduer og øvrige elementer, slik at ro og harmoni bygningens totale uttrykk bevares. Ettersom gesimshøyde ikke heves, vil endringene kun omfatte takflaten. Vi vil tilnærme oss bygningens 30-talls-arkitektur på en måte som bevarer, og spiller med, byggets arkitektoniske kvaliteter, både form-messig og i materialbruk.

Rømningsveier opprettholdes mellom trappeløpene, tilgang til to separate rømningsveier er en forutsetning for prosjektet, så man unngå krav til helsprinkling av bygningsmassene. Optimalt sett, vurdert fra utnyttelsen av loftet fra ett økonomisk perspektiv, burde fellesområdet på loftet begrenses til ett minimum. Maksimering av BRA gir høyere inntjening for begge parter, så det bør tilstrebes. Endelige planløsninger (ant. leiligheter etc.), avklares som nevnt i samråd med styret.

### 3.1.3 Skisser - Plan

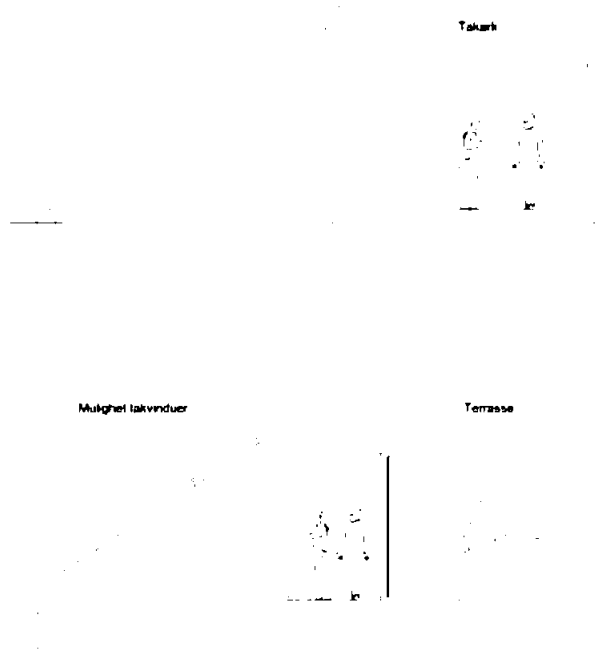


### 3.1.4 Skisser - Fasade





### 3.1.5 Snitt – nytt loft



### 3.2 Oppbygging av etasjeskiller - Lydisolering

Oppbyggingen av etasjeskillene blir detaljprosjektert av PRO Bygningsfysikk og PRO akustikk, i samarbeid med entreprenør (Bonum AS). Det utarbeides en full akustisk rapport av lydingeniør som tas med i vurderingene rundt gulvkonstruksjonens oppbygning. Dette skjer som tidligere nevnt ikke før detaljprosjekteringsfasen før innsendelsen av søknad til PBE, vi har dog utarbeidet en presentasjon av sannsynlige løsninger, til informasjon.

Lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2008 «Lydforhold i bygninger» angir grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses som tilstrekkelige for å oppfylle minstekravet i teknisk forskrift, dette legges til grunn for våre vurderinger i dette tilbud.



### 3.2.1 Dagens situasjon

Etasjeskille mot loft er mest sans. en betongkonstruksjon, fundamentert på ytterveggene av tegl. Slike etasjeskiller oppfyller ikke dagens forskriftskrav til trinn- og luftlyd uten oppgraderinger av konstruksjonen. I de følgende punktene vises mulige løsninger for dette.

### 3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille

Det er svært viktig å sikre at prosjekterte løsninger overholder krav i byggforskriftene, godkjente nivåer for luft- og trinnlyd angis i NS 8175, i hhv. tabell 122a og 122b.

#### Luftlyd:

	2015	2016	2017	2018
Mellom boenheter innbyrdes og mellom boenheter og fellesarealer/felles gang/trapperom o.l.	63	58	55	50
Mellom boenheter og nærings- og servicevirksomhet, fellesgarasje o.l.	68	63	60	55

#### Trinnlyd:

	2015	2016	2017	2018
Mellom boenheter og fra fellesarealer/felles gang til en boenhet	43	48	53	58
Til en boenhet fra nærings- og servicevirksomhet, fellesgarasje, takterrasse o.l.	38	43	48	53
Til en boenhet fra toalett, bod, sitan, terrasse o.l.	48	53	58	63

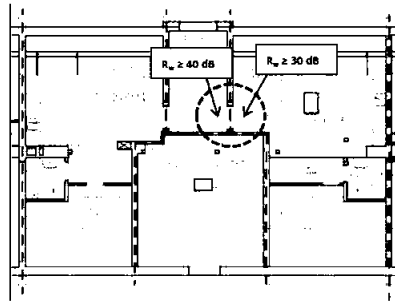
Tunge etasjeskiller som i deres blokker har ikke godkjente lydisolerende egenskaper ift. dagens krav, tabellen nedenfor viser ett utvalg av ulike alternative dekker og tilhørende egenskaper ift. lyd. Ett alternativ for deres prosjekt vil kunne være å legge 36mm Silencio trinnlydsplater og 10mm fibergips direkte på eksisterende dekke, i tillegg til 13-15mm parkett. Dette vil ved god utførelse antas å tilfredsstille krav til lydisolasjon iht. NS 8175 klasse C. Tabellen nedenfor viser for øvrig lydegenskaper for massive betongdekker med ulike belegg og underliggende himlinger.

	Med harde overflater idre, løst belegg, med karmstøtte fliser, klinkerfliser eller med naturstein (kfr. pkt 41)	160 180 200 230 250 270 300	160 180 200 230 250 270 300	78 > 73	58 59 60 61 62 - -	60-75 60-75 73-78 73-78 75-70 78-70 -	51-54 51-54 53-58 53-58 55-60 55-60 -
	Med trykkyddende belegg (vinyl på RL, vinyl på akumplast eller parkett på 2-3 mm skap, polyetylen) (kfr. pkt 41)	160 180 200 230 250 270 300	Fra 160 Fra 180 Fra 200 Fra 230 Fra 250 Fra 270 Fra 300		58 59 60 61 62 - -	60-58 58-56 58-55 58-54 55-53 54-52 53-50	51-54 51-54 53-58 53-58 55-60 55-60 57-62
	Med plater/parkett på 6 mm knesteplater (gøtt) - 14 mm parkett - 22 mm sponplatt og bæreblegg (kfr. pkt 43) Med parkett på 12-48 mm porøe trebærpåler kan man slike bærende verker som for 255 mm hullbetongdekket (se tabell 2 B).	180-200 180-300	200-220 208-228			ca. 58 ca. 59	ca. 55 ca. 55
	Med 50 mm nedført fast mørtel helling (kfr. pkt. 52)	180	255			56-53	54-56
	Med lydisolerende helling (lydblyte og trelekt eller akustikkpore i stål) (kfr. pkt 54)	180	260-300			52-48	56-62
	Med lydisolerende, let- flytende gøtt (25 mm trinnydplatt), 22 mm sponpl. og 14 mm parkett). Alternative gøttkonstruksjoner med plater øvr. - 22 mm spon - 13 mm gips og 22 mm spon (kfr. pkt 42)	180	230-240			< 50	53-56

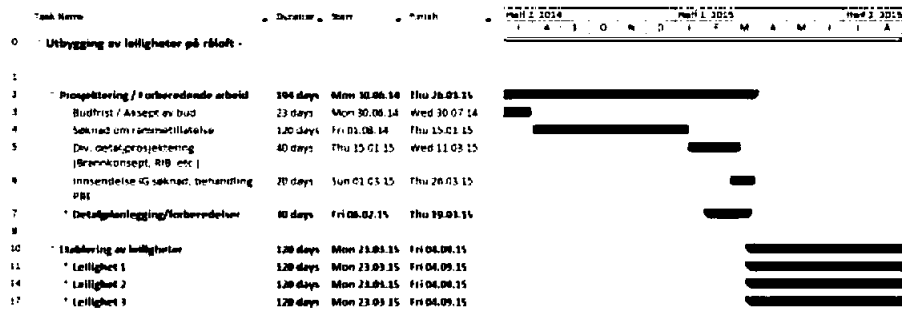
Det er viktig å poengtere at akustikk detaljprosjekters nærmere av akustiker og ingeniør før endelige løsning velges. I tillegg utføres kontrollmålinger i et prøverom med valgte løsning for å verifisere verdier innenfor godkjente nivåer før nytt gulv bygges over hele loftet. På generell basis er det verdt å merke seg at kravene til lydnivåer er langt strengere i dag enn de var da byggene deres ble oppført. Det vil med andre ord være mindre lydgjennomtrenging fra de nye leilighetene på loftet og ned til etasjen under, enn det er mellom dagens eksisterende leiligheter.

### 3.2.3 Dører mot trapperom

Ytterdør mellom trapperom og gang i leilighetene må tilfredsstillende ett labmålt lydkrav på  $R_w \geq 43 \text{ dB}$ . En slik løsning tilfredsstiller normalt aktuelle lydisolasjonskrav, men det er viktig at dørene er godt innjustert. For å møte krav til lydisolasjon mellom trapperom og oppholdsrom i leilighet må det monteres en mellomdør mellom ytterdøren og alle oppholdsrom. I leilighetene det ikke blir entré benyttes to dører som vist i illustrasjonen nedenfor. Ytre dør er  $R_w \geq 40 \text{ dB}$  og indre dør er  $R_w \geq 30 \text{ dB}$ .



### 3.3 Tentativ fremdriftsplan



Eksempel på fremdriftsplan fra tilsvarende prosjekt, spesifikk fremdriftsplan utarbeides på forespørsel.

#### 3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift

Prosjektets totale tidsomfang vil fort ta omkring 14-20 måneder, mye avhengig av søknadsprosessen og offentlige myndigheters saksbehandling, samt oppstartsfrekvens på oppganger. Foreløpig anslag er at det vil benyttes omkring 3-5 mnd. på byggingen av leilighetene i hver oppgang fra hver enkelt oppstart, dette er realistisk og erfaringsmessig riktig. Hvor mange leiligheter det startes opp samtidig er mye opp til styret, det er ofte hensiktsmessig å starte med 1-2 oppg. og øke antallet etter hvert som prosjekterte løsninger kvalitetssikres ved faktisk utførelse. Endelig fremdrift avklares i samråd med styret, vi vil være fleksible i forhold til ønsker fra gården og dets beboere.

#### 3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt

Det nedsettes en prosjektgruppe allerede tidlig i prosessen som vil detaljplanlegge fremdrift i samråd med styret og følge prosjektet helt frem til ferdigstilling. Prosjektet vil tildeles en dedikert prosjektleder som vil ha dette prosjektet som hovedarbeidsoppgave gjennom hele prosessen. Prosjektgruppen består videre av VVS-teknisk bas, elektroteknisk bas, og representant fra ledelsen. Prosjektlederen iverksetter arbeidet rundt bestilling av nødvendige



materialer og jobber med å sette sammen arbeidslagene som skal utføre byggingen på tidlige tidspunkter.

Etter igangsetting på byggeplass vil det avholdes ukentlige byggemøter der ansvarlige for de ulike delene av oppdraget møtes og diskuterer fremdriften og neste ukes drift. Vi har strenge rutiner på kontroll og oppfølging som vil fange opp eventuelle avvik fra plan på et tidlig stadium så tiltak kan iverksettes for å minimere fravik og forsinkelser. Rutinene omfatter både kvalitetssikringssystemer fra Holte (ByggSafe Total), samt egenutviklede interne systemer som fanger opp alle eventuelle avvik.

## 4.0 Bonum AS

### 4.1 Om Selskapet

Bonum AS er ett entreprenør- og eiendomsselskap med kontorer i Nydalen i Oslo. Vi har p.t. 34 ansatte i Bonum AS, totalt inkludert søsterselskaper teller arbeidsstyrken omkring 80 mann. Selskapet omsatte i 2013 for ca. kr 55 000 000,-, regnskapsmessig omsetning i 2014 havner rundt kr 105 000 000,- faktisk produserte omsetning om balanseførte prosjekter inkluderes er kr 150 000 000. Vi har meget god faglig kompetanse innenfor ett bredt spekter byggtekniske fag og vi har bl.a. både murmestere og tømremestere, samt egne rørlegger og elektrikerselskaper organisert i samme konsern.

Bygging av loft i bygårder som deres har blitt en av våre spesialiteter, bare i 2014 ferdigstiller vi omkring 30 leiligheter på diverse loft sentralt beliggende i Oslo.

### 4.2 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

#### 4.2.1 Tilgjengelige ressurser

Bonum AS ble etablert i august 2011, men selskapet har med sine ansatte har lang og bred erfaring innenfor både rehabilitering av eksisterende bygningsmasser og nybygg. Selskapet er i dag strukturert under morselskapet Nemento AS, som igjen eier Bonum AS, Nexus VVS AS og Nexus Elektroinstallasjon AS. Selv om det er Bonum AS som her presenteres som juridisk enhet ansees de faglige kvalitetene i de to andre selskapene som "in-house" da det er samme eier i alle selskapene. Selskapene arbeider tett sammen og sitter på samme kontor. Selskapets administrasjon, med siviløkonom Thomas B. Bø som daglig leder, består av personer med utdanning innen prosjektledelse, økonomi og finans.



For mer utfyllende informasjon om selskapene kan følgende internett sider besøkes:

- [www.bonumbygg.no](http://www.bonumbygg.no)
- [www.nexusve.no](http://www.nexusve.no)

#### 4.2.2 Fagkompetanse

Bonum AS setter god faglig kompetanse høyt og har på nåværende tidspunkt seks ansatte mestere med lang erfaring. Mesterutdanningen regnes som en formell videreutdanning og gir en høy fagkompetanse både som bedriftsleder og faglig leder. Arbeid gjort av en mester bygger på gode håndverkstradisjoner og sikrer fagmessig utført arbeid og riktig bruk av teknikker. Som andre mesterbedrifter arbeider Bonum kontinuerlig med kompetanseheving blant de ansatte og tar ansvar for opplæring av lærlinger.

#### 4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder

Bonum har fire ansatte tømrermestere, som sammen innehar kompetanse i alt fra konstruksjonskalkulasjon til snekring med til samlet sett over 50 års erfaring. De har arbeidet med prosjekter som Kunsthøyskolen i Oslo, Marienlyst skole, Bjerke Terrasse, Hotell Ranga, flere private eneboliger/rekkehus samt en rekke andre prosjekter. Tømrermester vil fungere som prosjektleder og ha hovedansvaret for koordineringen av de ulike yrkesgruppene, kontakten opp mot styret, samt ansvaret for kvalitetssikring av arbeidene.

#### 4.2.4 Murmester

Murmestere er spesialister i arbeid med flis, mur, naturstein, våtromsarbeider og teknikker tilhørende dette. Vår faglige leder Karl Zimmermann er sertifisert muremester med 42 års praktisk erfaring og har blant annet jobbet med rehabiliteringen av Ullevål sykehus i perioden 1990-98.

#### 4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere

Bonum AS har tilgang på rørteknikeren René Mehrmann som vil fungere som Bas og ansvarlig for de rørtekniske installasjonene på prosjektet. Alle våre 12 rørleggere er alle fagutdannet og vi holder kontinuerlig kursing med aktuelle produkter for å opprettholde ett høyt faglig nivå.

#### 4.2.6 Elektroinstallatør

Bonum AS har gjennom Nemento AS sitt datterselskap Nexus elektroinstallasjon AS tilgang på elektroinstallatøren Roar Blomstrand som vil fungere som Bas og ansvarlig for de



elektrotekniske installasjonene på prosjektet. Alle våre 22 elektrikere er DSB godkjente for montering av elektrotekniske installasjoner.

#### *4.2.7 Administrative ressurser*

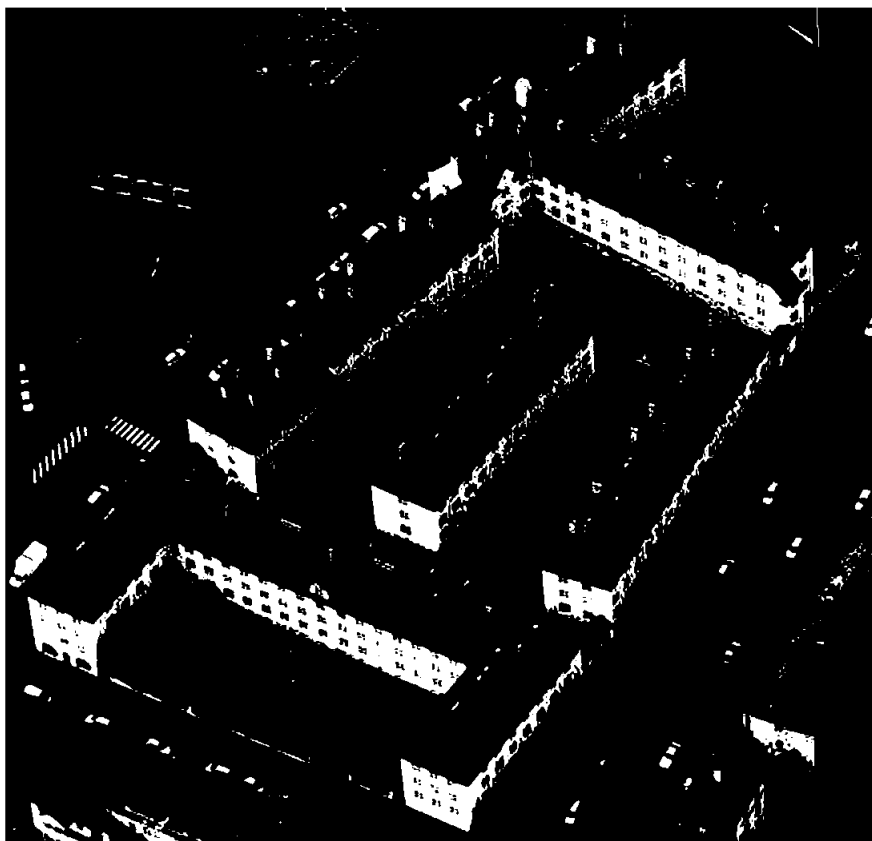
Administrativt innehar vi ulik personell med diverse økonomiske/administrative bakgrunner, herunder to siviløkonomer, personer med bakgrunn fra finans, jus og markedsføring. Administrasjonen sikrer tett oppfølging med kunder og korrekt behandling av alt fra fakturaer til FDV dokumentasjon o.l.

Vi har også egen arkitekt ansatt, som bidrar til smidighet i prosjektene ved muliggjøring av rask behandlingstid av endringer i tegninger og omprosjektering, ved behov for dette.

#### *4.3 Foretakets erfaring med tilsvarende prosjekter*

Loftsutbygginger er komplekse og utfordrende på mange felter og krever høy grad av teknisk forståelse og fagkunnskap, samt organisatoriske ressurser og kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Det at man bygger i eksisterende bygningsmasser, gjerne i over 100 år gamle bygg, medfører at de tekniske installasjonene og byggetekniske løsninger fort blir komplekse. Hver enkelt detalj - fra avløp på de ulike baderom, til ventilasjon og lufting, bæreevnen til eksisterende bærebjelker/avlastning av disse etc. – må fort tilpasses fra enhet til enhet. I tillegg er kravet til HMS høyt, med mye arbeider på tak i høyder opp mot 15-20 meter, innheising av materialer etc. Dette er elementer vi har lært å mestre, etter å ha gjennomført flere større loftsutbygginger sentralt i Oslo de siste årene. Nedenfor beskrives to av prosjektene i nærmere detalj, i tillegg til disse har vi også bygget ut flere andre mindre loft.

#### 4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter



Vi er i siste fase av ett boligprosjekt på Rosenhoff i Oslo. Prosjektet omfatter bygging av 25 leiligheter på råloftsarealer i 5 bygårder fra 1918, og utvikles/bygges for egen regning. De siste to leilighetene ble ferdig bygget i mars 2015. Arbeidene ble iverksatt januar 2014, som medfører en ferdigstillelse av prosjektet på noe over ett år, 1,5 år raskere enn fristen som ble satt av selger/borettslaget. Borettslaget Rosenhof kv. 1 hadde før vi iverksatte byggingen 186 eksisterende leiligheter og omkring det dobbelte antallet beboere. Vi har gjort arbeid i samtlige leiligheter i bygget, blant annet ved installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i alle bygårdens leiligheter og fellesarealer, branntekniske utbedringer, samt føringer av ny infrastruktur til loftene. Arbeid i eksisterende bygg med såpass mange beboere har gitt oss gode rutiner for effektiv planlegging og kundeoppfølging, samt stilt strenge krav til våre interne rutiner for ryddig, sikret/trygg byggeplass og riggområde.

#### 4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi



I Grenseveien 8-26 bygger vi 10 leiligheter på loftet i eksisterende bygård. Parallelt med byggingen av leilighetene gjør vi diverse arbeid på bygårdens fellesarealer. Blant annet renoverer vi oppgangene, installerer heldekkende brannvarslingsanlegg, bygger en komplett ny takkonstruksjon fra undertak og taksten til ferdig blikk, etc. Vi iverksatte byggingen på prosjektet i september 2014, samtlige leiligheter stod ferdig mars 2015, som gir en samlet byggeperiode på like over ett halvt år. Prosjektet stiller store krav til SHA/HMS, da området generelt er meget tett befolket og trafikkert. Vi har stillaser praktisk talt i Carl Berner rundkjøringen, dette medfører at verneombud tar hyppige runder for å påse at sikkerheten er som den skal.

#### 4.4 Selskapets relevante sertifiseringer

##### 4.4.1 Mester (Selskapet)

Selskapet er som nevnt sertifisert både som murer- og tømremesterbedrift. Denne sertifiseringer innebærer at selskapet innehar solid kompetanse og personell med lang erfaring på de respektive mesterområdene. En utdannet mester får også trening i rollen som faglig leder, opplæring av andre ressurser i selskapet i tillegg til økonomiske og administrative elementer for å sikre sunn drift og fremtidig vekst. Selskapet har totalt 6 mestere ansatt i selskapet

##### 4.4.2 FFV/BVN

Fagfolk og bedrifter kan sertifisere seg i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, «BVN». Bedriftene kan da søke om å benytte tittelen «Godkjent våtromsbedrift», og de har anledning til å benytte BVN Våtromsmerket i sin markedsføring utad. Med dette forplikter selskapet seg til å følge BVN og holde seg oppdatert, benytte sertifiserte fagfolk og godkjente



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

produkter, materialer og løsninger i henhold til Byggebransjens våtromsmodul. BVN reguleres av FFV (fagrådet for våtrom).

Bonum AS er Godkjent Våtromsbedrift og alle våre prosjektledere har gjennomført grunnmodul A som er en kurssertifisering for arbeider i våtrom, i tillegg innehar faglig leder og annet nøkkelpersonell modul B.



**Bonum AS**

Vedlegg 4 del

**Karl Zimmermann**

Faglig ansvar for betegnelsen

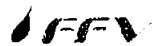
**GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT**

i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, BVN

Godkjent våtromsbedrift er en bedrift som har gjennomført kursene i Byggebransjens våtromsnorm, BVN, og som er godkjent av FFV. Godkjent våtromsbedrift er en bedrift som har gjennomført kursene i Byggebransjens våtromsnorm, BVN, og som er godkjent av FFV.

Godkjent våtromsbedrift er en bedrift som har gjennomført kursene i Byggebransjens våtromsnorm, BVN, og som er godkjent av FFV.

januar 2013



FFV  
Fagrådet for Våtrom

#### 4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK

Bonum AS innehar sentral godkjenning for arbeider innen sitt fagområde og benytter KS og HMS systemet ByggSafe som i tillegg benyttes til kalkulasjon og prosjektering levert av Holte AS. Bonum AS vil få samtlige godkjenninger nødvendige for gjennomføring av tiltaket, enten gjennom lokal godkjenning, eller via underleverandører.



Sentral godkjenning av foretak for  
ansvarsrett etter plan- og  
bygningsloven



#### Sentral godkjenning for **BONUM AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 997190205, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488/SA-101:

- > Utførelse av Prosjektering av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1
- > Søker Søker for våtromsarbeid i tiltaksklasse 1
- > Prosjektering av Prosjektering av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1
- > Kontroll av Våtrom (i boliger) i tiltaksklasse 1
- > Utførelse av Murarbeid i tiltaksklasse 1
- > Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 1
- > Prosjektering av Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1
- > Utførelse av Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1
- > Utførelse av Tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 2
- > Utførelse av Arbeid på bevaringsverdige byggverk i tiltaksklasse 1
- > Prosjektering av Miljøsanering i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 29.10.2015

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gentatte overtredelser av bestemmelser gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET** Tlf: 22 47 56 00 . Postadresse: Postboks 8/42 Youngtorget, 0028 Oslo  
**Besøksadresse:** Mariboes gate 13, Oslo • Havnsvægen 6, Gjøvik | www.dibk.no



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

#### 4.4.4 StartBANK/ Achilles

Bonum er sertifisert av Achilles til i StartBANK registeret. Dette er et leverandørregister for bygg- og anleggsnæringen, og ble etablert i tett samarbeid med Byggenæringens Landsforening (BNL) og offentlige myndigheter som et ledd i prosjektet «Seriositet i byggenæringen». Formålet med registeret er å sikre bransjen seriøse samarbeidspartnere som kan konkurrere på like vilkår, i tillegg til at ordningen er ressursbesparende for alle parter.



**StartBANK**

Leverandørregister for bygg, anlegg, forvaltning, forsikring og eiendom

## Registreringsbevis

Tildelt

**BONUM AS**

**Organisasjonsnummer: 997190203**

**StartBANK Id: 141461**

Vi bekrefter herved at  
**BONUM AS**  
er fullt registrert som leverandør i StartBANK.

**Registreringsnivå:**  
(Foretak med operativ historie og revidert regnskap for  
minst 3 siste år)

Registreringen er kun gyldig for de vare- og tjenestekategorier som er listet i vedlegget

ASB Thorsheim  
Leder, Operasjon i TIF  
StartBANK Leverandørregister  
Achilles System AS

AS Thorsheim  
Leder for Byggenæringens Landsforening  
Achilles BNL  
StartBANK Leverandørregister

Utstedt dato 26.08.2014

Utløpsdato: 18.08.2015



#### 4.4.5 EBA/BNL/NHO

Bonum er som en av få aktører medlem av EBA Oslo (Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg som er en underorganisasjon av BNL (Byggenæringens Landsforening). EBA har på landsbasis 220 medlemsbedrifter, EBA Oslo består av 27 aktører, hovedsakelig store tyngre aktører som Betonmast, NCC, Skanska og Veidekke. Medlemmene omsetter for ca. 60 milliarder i året. Medlemsfordelene her gir oss ett solid nettverk i bransjen og kontinuerlige oppdateringer på faglig påfyll og info. hva som rører seg i bransjen, i tillegg til å fremme bransjens fellesinteresser og å støtte opp under hver enkeltaktør.

#### 4.5 Kvalitetssikrings/ styringssystem

Vi benytter oss av kvalitetssikringssystemer fra Holte (Byggsafe Total), samt interne egenutviklede systemer. Nedenfor følger innholdsfortegnelse fra Byggsafe Total.

## Kvalitetssikring for Bonum AS



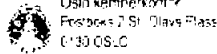
**Bonum AS**  
Gjerdtruisvei 12  
0484 Oslo  
Telefon: 72732385



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

## 9.0 Vedlegg

### 9.1 Skatteattest



Oslo kommune  
Postboks 7 St. Olavs plass  
0403 OSLO

Bonum AS  
Gjøerdms vei 12  
0484 OSLO

Unntatt offentlighet (off § 13)  
Dato 10.09.2015  
Org nr 997 190 201  
Deres ref  
Kontakt Marianne Len 16 506 4

#### Attest om restanse på skatt og arbeidsgiveravgift mv.

Attesten er gitt for Bonum AS og gjelder restanser på skatt og arbeidsgiveravgift mv. Attest for merverdiavgift ma unntas fra skattekontoret

Denne attesten gir ingen rettigheter for skyldneren med hensyn til størrelsen på krav som er oppgitt eller eventuelle mangler i oppstillingen nedenfor

Følgende forfalte restanser er registrert på ovennevnte firma/person:

Forskuddsskatt og restskatt person inkl trygdeavgift	0
Forskuddsskatt og restskatt foretak	0
Forskuddstrøkk isom arbeidsgiver inkl trygdeavgift	0
Utleggstrøkk isom arbeidsgiver	0
Arbeidsgiveravgift isom arbeidsgiver	0
Renter og gebyr	0
Anerkjennelse	0

Eventuelle tilleggsopplysninger

Innrøpingmyndighetens stempel

Dato

Underskrift

10.09.2015

Marianne Len

Saksadresse  
Personer 11  
0600

Telefon 022 00  
Telefax 022 60 60 60  
www.brno.no

Org nr 997 190 201  
Bankkonto 0242 26 033 16  
IBAN NO50 1203 0100 0000 0000 0000  
BIC NDBN333





9.3 HMS Egenerklæring

Egenerklæring om helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Denne bekreftelsen gjelder

Virksomhetens navn	<i>Bonum AS</i>	Organisasjonsnr./fødselsnr.	<i>797 196 203</i>
Adresse	<i>Tøyenveien 18</i>	Land	<i>Norge</i>
Postnummer	<i>0487</i>	Poststed	<i>Oslo</i>

Jeg bekrefter med dette at denne virksomheten oppfører systematisk for å oppfylle kravene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen og ved det tilfredstiller kravene i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internekontrollforskriften)

Jeg bekrefter at virksomheten er opplyst og orientert i henhold til gjeldende skatte- og arbeidsmiljøregelverk når det gjelder ansattes faglige og sosiale rettigheter. Jeg aksepterer at opplysninger etter anmodning vil bli gitt rett til å gjennomgå og verifisere virksomhetens system for ivaretagelse av helse-, miljø og sikkerhet.

*2024-05-23*  
 Date

*[Signature]*  
 Daglig leder

Jeg bekrefter med dette at det er overført systematisk tilbak for å oppfylle ovennevnte krav i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen

*2024-05-23*  
 Date

*[Signature]*  
 Representant for de ansatte

\* For offentlige og private virksomheter forutsettes det at det er etablert et HMS-system som er i samsvar med de krav som stilles i arbeidsmiljøloven og i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internekontrollforskriften) og i forskrift om arbeidsmiljøettersyn (arbeidsmiljøettersynforskriften) og i forskrift om arbeidsmiljøettersyn (arbeidsmiljøettersynforskriften).

For et utvalgte, tresidige, avsnitt av forskrift om arbeidsmiljøettersyn (arbeidsmiljøettersynforskriften) og arbeidsmiljøettersyn (arbeidsmiljøettersynforskriften).



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

## 9.4 Firmaattest



### Brønnøysundregistrene

### Firmaattest

Organisasjonsnummer: 935 452 120  
 Organisasjonsform: Aksjeselskap  
 Stiftelsesdato: 21.04.2011  
 Registrert i  
 Foretaksregisteret: 04.08.2011  
 Foretaksnavn: BONUM AS

Foretakslokaliteter: Sjøstrandvei 12  
 1494 OSLO  
 0151 OSLO  
 Land: Norge  
 Telefon: 22 24 14 81  
 Mobiltelefon: 22 24 14 84  
 E-postadresse: post@bonumbygg.no

Aksjekapital: NOK 10 000 000

Daglig leder  
 adm. direktør: Stefan Moltke Bakken AS

Styre  
 Styrets leder: Ragnvald Håkonsen, Lundkvist  
 Torstrup, Høie AS  
 0284 OSLO

Styremedlem: Stefan Moltke Bakken AS  
 Asbjørn Bakken Brakken

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg

Revisior: Selskapsrevisjonsselskap  
 Organisasjonsnummer: 980 079 629  
 REVISJONSPARTNER AS  
 Møstekgaten 1  
 0154 TØNSBERG

Noter til årsregnskapet for 2024:  
 Håndverktjenester og rådgivning,  
 samt deltakelse i  
 kapitalintjenester i andre  
 virksomheter og andrer i eieret av  
 produkter som naturlig følger  
 sammen med dette, berører å delta i  
 andre selskaper med lignende  
 virksomhet, kjøp og salg av aksjer  
 eller på annen måte, og/eller  
 interesser i andre foretagender  
 samt kjøp, salg og tilnær av fast  
 eiendom

Debettdato: 27.02.2025 Organisasjonsnummer: 935 452 120 Side 4 av 4



## 9.5 CV – Fagmessig nøkkelpersonell

### 9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring

# Karl Zimmermann

Økern Torgvei 82, 0586 Oslo | 476 47009 | kz@bonumbygg.no

## Nøkkelkvalifikasjoner

- 35 år er erfaring som murer
- Lang erfaring med arbeider i våtrom
- Lang erfaring med prosjektering og utføring av murerarbeider
- Erfaring med fasadearbeider for blanding, støp av lagerhaller med mere
- Vært med på hele utviklingen av våtromsarbeider i Norge fra 1980 til i dag.

## Utdanning

**ALMENN FAGLIG UTDANNING** | BADHAUS GYMNASIUM | 1962-70, ØSTERRIKE

**MURELÆRE 4 ÅRIG** | MURAU MAURERSCHULE | 1974-78, ØSTERRIKE

**MURERFAG** | SOFIENBERG TEKNISKE FAGSKOLE | 1989, NORGE

**MURERMESTER** | MESTERBREVNEMDA | 2008, NORGE

## Kurs

**VÅTROMSKURS FAGRÅDET FOR VÅTROM 1999 – 2012**

Alle relevante moduler – også herunder også modul B – med diverse oppdateringer

## UAVHENGIG KONTROLLØR

Sertifisert som uavhengig kontrollør av EBA

## Erfaring

**FAGLIG LEDER** | BONUM AS | 2011- IDAG

- Faglig leder for selskapet
- Kvalitetskontroll
- Uavhengig kontrollør
- Prosjekterende for flere store prosjekter

**SELVSTENDIG NÆRINGSDRIVENDE** | ZIMMERMANN FLIS | 1999- 2011



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

---

## Daglig leder – prosjekterende

- Hovedfokus på rehabilitering og bygging av badrom
- Pusset opp ca. 100 badrom i denne perioden
- Rammeavtale med Statoil hovedkontor på Majorstua, vedlikehold av våtrom, toalettanlegg og kjøkken
- Kvindernes Boligselskap, rehabilitering av flere badrom
- Ansvarlig søker, utførende og prosjekterende

## BYGGEPLASSLEDER ULLEVÅL SYKEHUS | BØLER ENTREPRENØR | 1994-1999

- Leder for 16 mann
- Full prosjektstyring
- Våtrom, murerarbeider, vaskerom, hjerteavdeling
- Utførende

## BYGGEPLASSLEDER | VEIDEKKE ENTREPRENØR | 1990-1994

- Leder for 10 mann
- Full prosjektstyring
- Ullevål sykehus
- Utførende

## BYGGEPLASSLEDER | BERNTSEN OG BOE | 1983-1994BYGGEPLASSLEDER

- Leder for 12 mann
- Murerarbeid Skedsmo rådhus
- Våtromsarbeider ved det Kongelige Norske Slott
- Nybygg, eneboligprosjekter for Hultsfred hus
- Flere større våtromsprojekter

## MURER | BYGG OG ANLEGGSSERVICE | 1980-1983

- Støp, vedlikehold og nybygg av lagerbygninger
- Treides busselskap, busshall
- Arbeider i våtrom



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess

## Thomas Båreim Tønnesen

Dælenenggata 12B | 404 66 662 | thobt87@gmail.com

### Nøkkelkvalifikasjoner

Byggmester med inngående erfaring fra ledelse av større prosjekter som utbygning av råloft. Har ledet prosjekter med utbygning av leiligheter på loft på Rosenhoff, Grünerløkka og på Uranienborg i Oslo. Tønnesen har også god kompetanse i kommunale søknadsprosesser og dialogen med involverte offentlige etater.

### Utdanning

**BYGGELEDELSE | NORGES EIENDOMSAKADEMI (NEAK) | 2011-2012**

Norges Eiendomsakademi (NEAK)

Gir grunnleggende ferdigheter i bedriftsledelse, prosjektforståelse samt kunnskap om etablering i eiendomsbransjen. Det oppfyller læreplanmålene til Mesterbrevet.

**TØMRERLÆRLING | BUNDEBYGG AS | 2007-2009**

Svenneprøve bestått med karakteren «Meget Godt»

**BYGGFAG/TØMRERLINJA | VESTBY VIDEREGÅENDE SKOLE | 2005-2007**

**ALLMENN FAGLIG LINJE | OPPEGÅRD VIDEREGÅENDE SKOLE | 2003-2005**

### Kurs

**KURS I KOMMUNALE SØKNADSPROSESSER | HOLTE AS | 2012**

**KURS I UAVHENGIG KONTROLL | EBA | 2012**

### Erfaring

**PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 - PÅGÅENDE**

Arbeidet som prosjektleder innenfor flere typer oppdrag i alt fra badetrom til større prosjekter. Ansvarlig for offentlige søknadsprosesser og ansvar for prosjektering av 26 nye leiligheter.

- Inngående erfaringer fra ledelse av byggeprosjekter i eksisterende bygg
- Totalansvar for prosjektering og gjennomføring av egne prosjekter
- Ansvarlig for fagmessig og bygningsteknisk korrekte arbeider ihht gjeldende standard
- Ansvarlig for HMS/KS i prosjekt i samsvar med Bonum AS sine systemer



- Ansvarlig for koordinering og ledelse av alle involverte faggrupper, eksterne parter og ansatte på prosjekt
- Ansvarlig for overholdelse av budsjett, fremdriftsplaner og økonomi i prosjekter
- Ansvarlig for logistikk, arbeidsplanlegging og koordinering
- Prosjekter utført har blant annet innebefattet totalansvar for loftsutbygning av 26 leiligheter på Rosenhoff i Oslo, tilbygg, rehabilitering med mere.

#### TØMRER | BUNDEBYGG AS | 2007-2012

Arbeider på følgende prosjekter:

- Marienlyst skole på Majorstua
- Kunsthøgskolen i Oslo
- Rælingen skole
- Bygging av leilighetsbygg ved Skøyen stasjon

#### 9.5.3 Tørmester Hrolfur Ingolfsson – Ansvarlig for tømrerarbeider

## Hrolfur Ingolfsson

Ulvefaret 130, 1488 Hakadal | 471 42 531 | furduverk@gmail.com

### Sammendrag

Kommer fra Island, født 3. April 1973. Har bodd i Norge siden mai 2009 sammen med min familie, samboer som er salgskonsulent og to døtre. Har de siste årene vært ansvarlig for prosjektledelse av tyngre tømrerarbeider, som utbygging av råloft og oppføring av eneboliger.

### Utdanning

#### SVENNEBREV – TØMRER | JANUAR 2004 | TEKNISK YRKESSKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tømrerlinje

#### MESTERUTDANNING | DESEMBER 2011 | TEKNISK YRKESSKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tørmester

### Erfaring

I Norge har jeg jobbet i lag med en annen tørmester fra Island, sammen har vi også jobbet med andre på større prosjekter. Jeg har erfaring med nybygg både av tre- og betongkonstruksjon. Jeg har bygget eneboliger for BoligPartner AS, enebolig av betong på Grefsen i Oslo, samt diverse ulike tilbygg, påbygg og lignende. Mindre prosjekter bla. oppussing av leiligheter i Oslo, bygget terrasser, tak, montering av kjøkkeninnredninger og garderober, utbygning av 1 300 m2 loftsarealer i Oslo.

På Island var jeg daglig leder i eget firma med ansvar av opptil 15 ansatte i flere store og små prosjekter. For eksempel nybygg, kontorlokaler, hytter, gjesthus, vedlikehold og mye mer. Jeg har styrt mange ulike prosjekter og ansatte. Jeg er vant til å jobbe med tall og beregninger og etter mange år som selvstendig



næringsdrivende er jeg vant til å være selvgående, å styre meg selv og ta egne beslutninger. Jeg har god faglig kompetanse på alle nivåer i byggebransjen.

## Erfaring

### PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 -

- Totalansvar for prosjektering og gjennomføring av egne prosjekter
- Ansvarlig for fagmessig og bygningsteknisk korrekte arbeider ihht gjeldende standard
- Ansvarlig for HMS/KS i prosjekt i samsvar med Bonum AS sine systemer
- Ansvarlig for koordinering og ledelse av alle involverte faggrupper, eksterne parter og ansatte på prosjekt
- Ansvarlig for overholdelse av budsjett, fremdriftsplaner og økonomi i prosjekter
- Ansvarlig for logistikk, arbeidsplanlegging og koordinering
- Prosjekter utført har blant annet innebefattet nybygg av eneboliger, loftsutbygging av 10 leiligheter, tilbygg, rehabiliteringer med mere.

### TØMRER/TØMRERMESTER | SELVSTANDIG NÆRINGSDRIVENDE I NORGE | MAI 2009 – SEPT. 2012

2011, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Klementsrud
- Nybygg termomur, Grefsen
- Renovering av hytta, Helgeroa
- Diverse prosjekter

2010, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Kråkstad
- Diverse prosjekter

2009, selvst. næringsdrivende Norge/Island.

- Nybygg enebolig i tre, Flateby
- Påbygg, Prinsdal
- Diverse prosjekter

2005-2008, selvst. næringsdrivende Island

- Nybygg i tre og betong.
- Modulhus i tre
- Alt fra a-å innen bygg

TØMRER/BAS | VIDAR&OSKAR EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND)| SEPT. 2004 – JAN 2006

TØMRER/BAS | ENDURREISN EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND)| MARS 2003 – SEPT. 2004

LÆRLING | TRESMIDJAN BAKKI EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND) | MAI 1999 – MARS 2003



Bonum AS – AS Tøyenbygg II

## 9.6 Forsikringsbevis

### Forsikringsbevis

# CODAN

FORSIKRING

Bonum AS  
Gjerdums vei 12  
0484 OSLO

Kundenummer 1020336  
Organisasjonsnummer 997190203  
Påløse ID 440126133  
Forsikringsperiode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Utkriftsdato: 22.01.2015

### Entreprenøransvar

Bonum AS

#### Bedriftsansvar

Virksomhet Oppføring av bygninger  
Geografisk dekningsområde Norden  
Omsetningsgrunnlag 100 000 000

Dekning	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bedriftsansvar	10 000 000	20 000	60 341

#### Produktansvar

Virksomhet Oppføring av bygninger  
Geografisk dekningsområde Norden  
Omsetningsgrunnlag 100 000 000

Dekning	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Produktansvar	10 000 000	20 000	2 149

Årlig premie	62 490
Periodepremie	62 490

Forsikringsvilkår: C-100 Generelle vilkår - Næringsliv  
C-480 Ansvar for bygge- og anleggsbransjen

#### Tilleggsopplysninger:

Renovering av bolig innvendig: Badetrom og øving

Ved to skadene sammenhengende forsikringsår trekkes det ikke egenandel ved første skade etter denne perioden. For neste skade trekkes egenandel kr. 10 000.- For etterfølgende skader trekkes egenandel i henhold til tabell.

Hvis sikrede har to skader eller mer de siste to år, eller ikke kan dokumentere to års skadehistorikk skriftlig, blir egenandelen:

Ved 1 skade - kr. 50 000.- i tillegg 10 % av det overstående skadebeløp  
Ved 2 skade - kr. 100 000.- i tillegg 15 % av det overstående skadebeløp

[codanforsikring.no](http://codanforsikring.no)

Codan Forsikring Postboks 523 Sløyser 0216 Oslo  
Tlf. 08300. Fri-uttallertel. (+47) 815 22 200. Organisasjonsnummer 997190203



9.7 Godkjent lærebedrift – Murerfaget



## GODKJENT LÆREBEDRIFT

### Bonum AS

Medlemsbedrift i

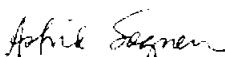
Opplæringskontoret for  
bygg- og anleggsteknikk

er godkjent lærebedrift i følgende fag

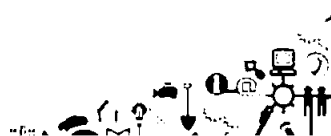
### Murerfaget

Utvalgte opplysninger om bedriften er offentliggjort i forbindelse med innleggelsen i AS-registeret. Opplysningene er utvalgt ut fra et utvalg av opplysningene som er tilgjengelige i bedriftens årsregnskap og årsberetning. Opplysningene er utvalgt ut fra et utvalg av opplysningene som er tilgjengelige i bedriftens årsregnskap og årsberetning.

Oslo, 8 mars 2013

  
Oslo kommune, Utvalgte opplysninger  
Direktor

  
Arbeidsgiverforening





Bonum AS – AS Tøyenbygg II

### 9.8 Miljøstyringssystem og sertifisering

Bonum AS tar vårt miljøansvar på alvor og tilstreber alltid opprettholde en høy miljømessig standard på våre prosjekter. Det utarbeides alltid en detaljert plan for avfallshåndtering på prosjektene, som konkret omtaler håndteringen av miljøskadelig avfall og hvordan disse skal deponeres forsvarlig.



Miljøfyrtårn

## SERTIFIKAT BONUM AS

Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Virksomheten oppfyller følgende krav.

- 0 Krav til alle bransjer
- 13a Krav til Byggmester som underentreprenør
- 13b Krav til Byggmester som hovedentreprenør

Dette innebærer at virksomhetens miljøstandard og rutiner er funnet å være i overensstemmelse med de nevnte krav. Virksomheten kan dermed dokumentere at strenge krav innen temaene arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall, utslipp og estetikk er tilfredsstillt.

Sertifiseringen er utført av

Jan Bjørk

Sertifiser, på vegne av Oslo - Bydel Nordre Aker

Sertifikatnummer: 6255

Utstedt 18.06.2014 Sertifikatet er gyldig til 18.06.2017

Kontrollert av Stiftelsen Miljøfyrtårn Ja





Bonum AS – AS Tøyenbygg II

---

## *9.8.1 Om miljøstyringssystemet*

Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar. Å være Miljøfyrtårn innebærer systematisk arbeid med miljøtiltak i hverdagen og innebærer at virksomhetene oppfyller krav og gjennomfører tiltak for en mer miljøvennlig drift og godt arbeidsmiljø.

Miljøfyrtårn har tilpassede krav for ulike bransjer og sertifikatet tildeles etter en uavhengig vurdering. Det leveres årlige miljørapporter og hvert tredje år blir virksomheten re sertifisert.

Sertifikatet er anerkjent av myndighetene ved offentlige innkjøp.

## 9.10 Seriositet i Byggebransjen

Bonum AS engasjerer seg for å bidra til fokus på seriositet i byggebransjen, vi tar våre ansvar som entreprenør og byggherre meget alvorlig. Vår daglig leder Thomas B. Bø deltar jevnlig på kurs og arrangementer der HMS, lønns- og arbeidsvilkår er på agendaen.

En konferanse for EBAs medlemssbedrifter i Oslo, Akershus og Østfold



Seriositetskonferansen 2014

## KURSBEVIS

*Thomas Bø, Bonum AS*

Har gjennom sin deltakelse på "Seriositetskonferansen 2014" gjennomgått skoleing i hvordan seriøse aktører kan holdes borte fra bygg- og anleggsprosjekter, både på byggeplass og i kontraktskjeden.

Deltakerne på konferansen har fått innsett i praksis veitray til bruk i virksomhetens daglige drift gjennom skoleing i bruk av "Veileder for valg av seriøse bedrifter". Det er gjort skoleing

- Valg av leverandør - sjekk av leverandør - krevt til leverandør - krevt valgt leverandør
- Oppfølging og oppgjør med valgt leverandør

Kursbevis nr. 2014

Kari Sundberg  
Kursleder og skoleing  
19.06.2014

Kari Sundberg  
Kursleder og skoleing  
19.06.2014

Byggenæringens  
Landsforbund



**EBA**  
Entreprenørforbundet - Bygg og Anlegg



Vedlegg 5 til sak 8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5258 Selskapsnavn: AS TØYENBYGG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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