

aktiv.





Eiendomsmegler
Fabian Kinga

Mobil 977 64 164
E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 388 297,-
Omkostn.: Kr 8 706,-
Total ink omk.: Kr 4 997 003,-
Felleskostn.: Kr 6 662,-
Selger: Ida Kroksæter

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 52/64 kvm
Tomtstr.: 2818 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 26
Andelsnr.: 160
Oppdragsnr.: 1006260016

Sjarmerende 2-R
toppleilighet |
Nordvestvendt balkong |
V.v/fyring inkl. | Separat

Velkommen til Helgesens gate 78C!

Dette er en lys og gjennomgående 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i byggets øverste etasje. Leiligheten byr på en romslig planløsning, generøs takhøyde på opptil ca. 2,68 meter og store vindusflater som gir en luftig og behagelig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7,5 m² med gode solforhold - perfekt for ettermiddager og kvelder i solen.

Området er perfekt for deg som ønsker nærhet til urbant byliv, samtidig som du har flotte grøntområder og store parkanlegg i umiddelbar nærhet. Her kommer du til å trives!

Nordvestvendt og solrik balkong på 7,5 m²
Separat kjøkken med moderne innredning fra 2017
Vinduer og balkongdør fra 2024
Takhøyde opptil 2,68 meter
Originale tregulv
V.v/fyr. inkl.



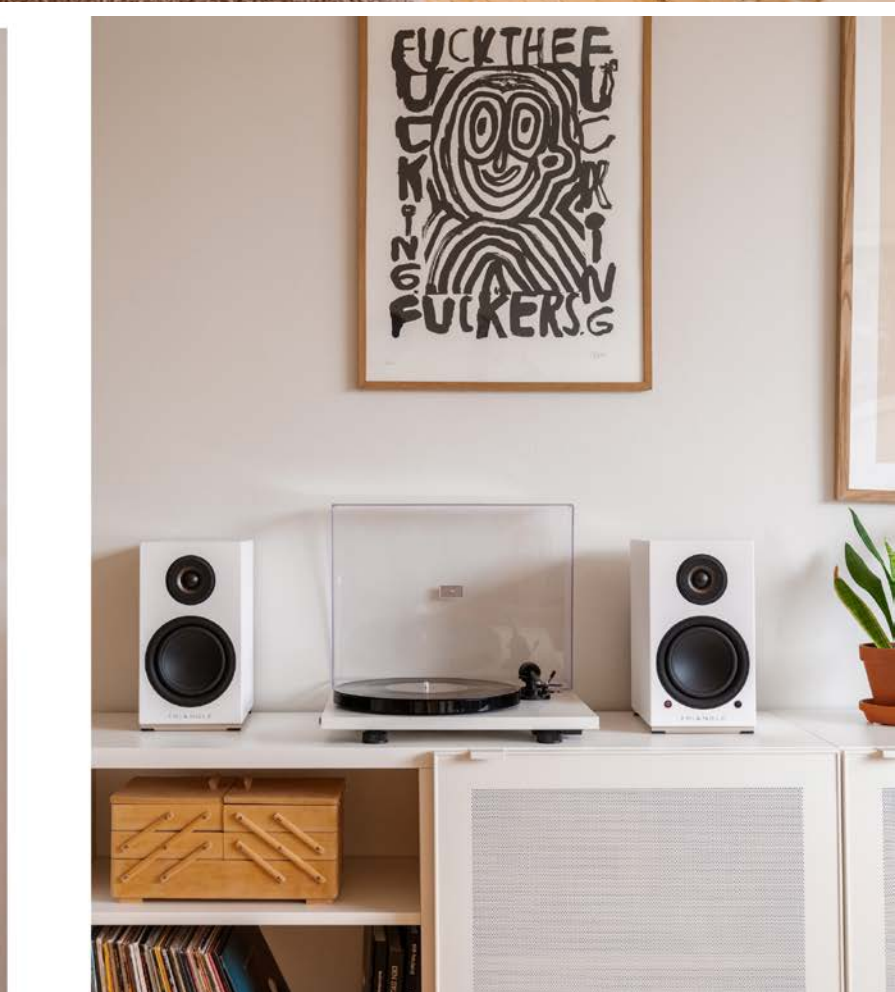
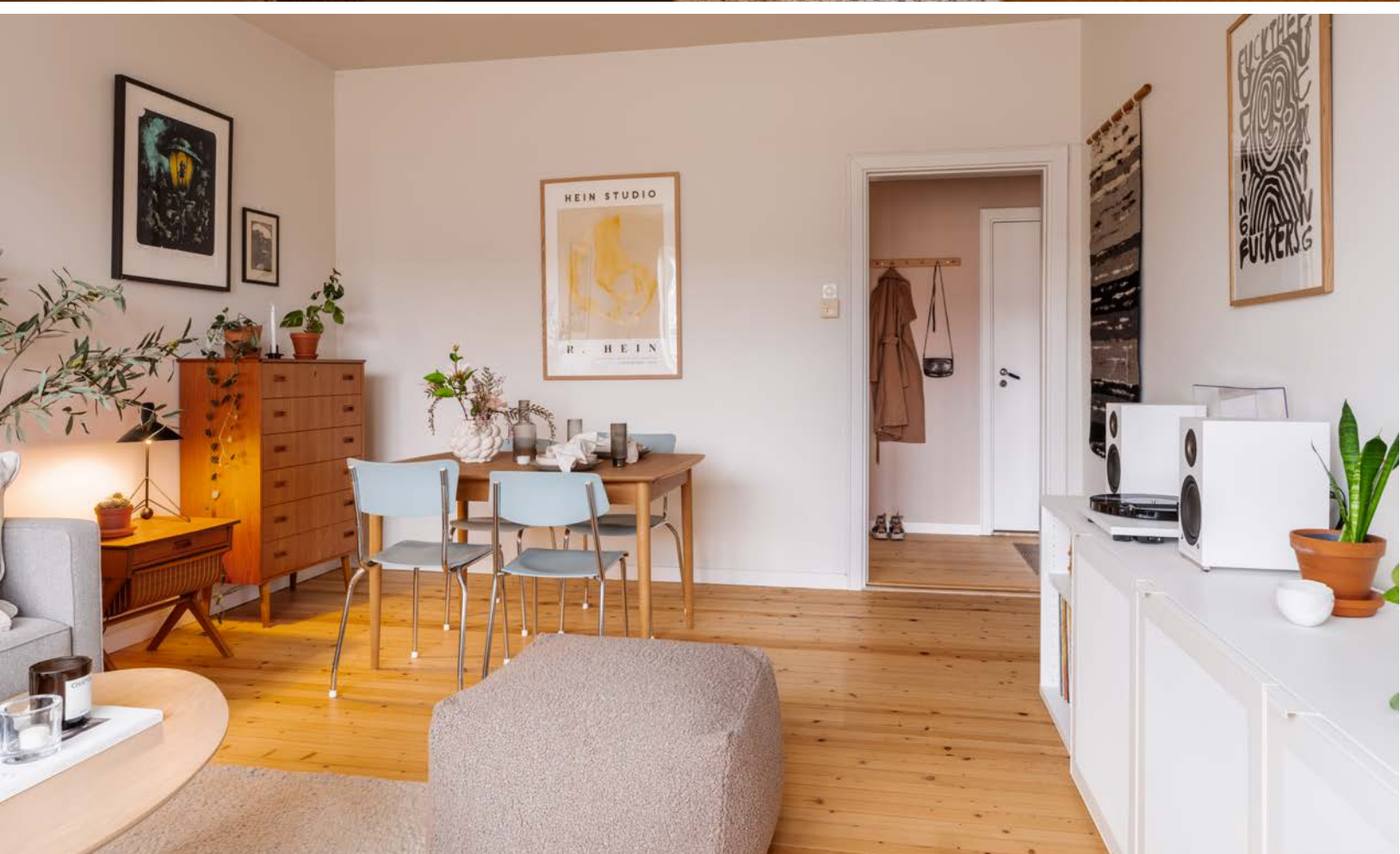
Innhold

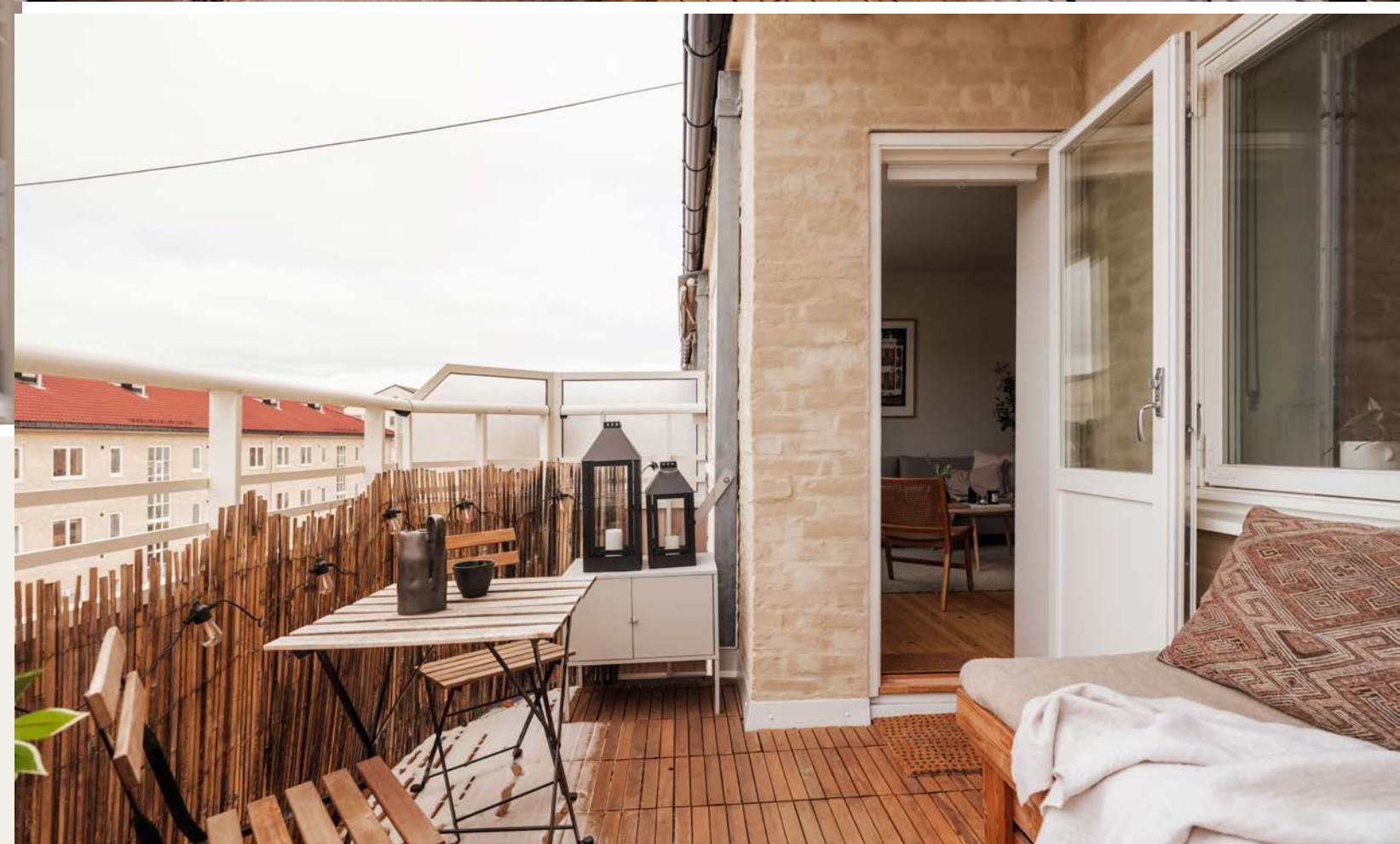
Velkommen2
Om eiendommen22
Tilstandsrapport42
Egenerklæring68
Nabolagsprofil.....81
Forbrukerinformasjon 156
Budskjema 157



Stuen er romslig og svært innbydende, med fleksibel planløsning som gir flere gode møbleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både sofagruppe og spisebord, noe som skaper en sosial og funksjonell sone for både hverdag og gjester. Store vindusflater og god takhøyde slipper inn godt med lys og bidrar til den åpne og behagelige atmosfæren. Vinduer og balkongdører er fra 2024, noe som gir boligen et moderne løft og gode isolerende egenskaper. Radiatorer sørger for jevn og behagelig varme, og oppvarming er inkludert i felleskostnadene, noe som gir forutsigbare bokostnader.







Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 7,5 m². Som toppleilighet har man en luftig og fri beliggenhet med gode solforhold. Balkongen har treemfliser lagt oppå betongdekket som gir et lunere uttrykk. Rekkverk i aluminium med plater gir et moderne preg, og rekkverkshøyden er målt til ca. 127 cm. Det er montert utvendig stikkontakt, noe som gir praktiske bruksmuligheter. Balkongen oppleves romslig med plass til både sittegruppe og ønsket møblering, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.



Kjøkkenet er separat og har en moderne innredning fra 2017. Det er god skap- og benkeplass med effektive arbeidsflater på begge sider. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig og ryddig uttrykk. Belysning under overskap gir godt arbeidslys. Det er montert beskyttelsesplate på vegg mellom benkeplate og overskap, samt glassplate bak platetopp for enkel rengjøring. Kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over stekesone, og komfyrvakt er installert. Stort vindu sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære.





Soverommet er romslig og har god standard med originale tregulv og god takhøyde som gir en behagelig romfølelse. De lyse overflatene og det store vinduet sørger for godt lysinnslipp. Rommet har flere gode møbleringsmuligheter med plass til dobbeltseng, nattbord og eventuelt kommode eller skriveplass. Garderobeskap gir praktisk oppbevaringsplass.





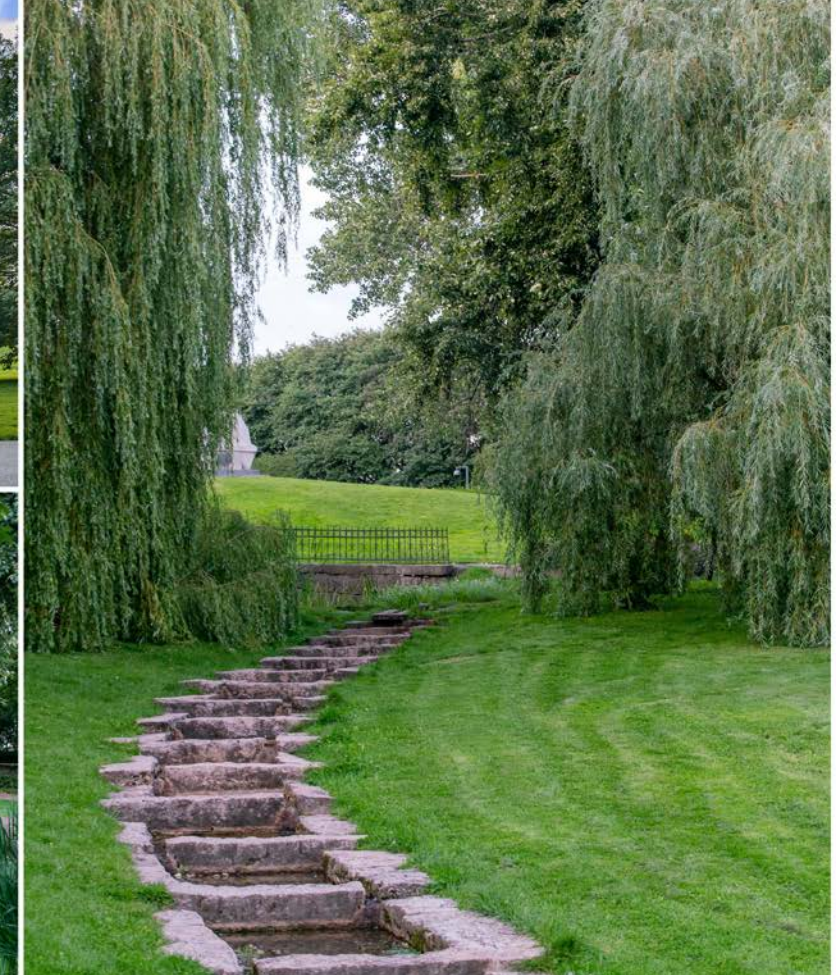
Badet er flislagt og ble ifølge opplysninger modernisert i 2001. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speilskap med lysarmatur over servant. Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig avtrekksventilasjon via ventil i vegg og himling, med tilluft via spalte ved terskel.





Når du entrer leiligheten, møtes du av en innbydende entré med lyse overflater og god plass til yttertøy og sko. Entréen har en praktisk utforming med veggmontert knaggrekke, og det er et garderobeskap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Over inngangsdøren er det også en oppbevaringshylle som utnytter takhøyden godt. Rommet gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk av boligen.





Plantegning

4. etasje



4. Etasje
Helgesens gate 78 C



Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Om eiendommen

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Kjellerbod, merket nr. 444.

1. etasje4. etasje

BRA-i: 52 kvm Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.

5. etasje

BRA-e: 5 kvm Loftsbod på ca. 14 m² i gulvflate

(skråtak).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Balkong

Ikke målbare arealer

Loftsbod, merket nr. 444. På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal. Gulvarealet ble målt til ca. 14 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til balkong på ca. 7,5 m².

Bod:

Kjeller:

Bod på ca. 7 m², merket med 444.

Loft:

Bod på ca. 5 m², merket med 444. På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal. Gulvarealet ble målt til ca. 14 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Boligens planløsning er noe endret fra opprinnelige byggetegninger. Opprinnelig skillevegg mot kott er fjernet for å åpne opp rommet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2818 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Området – sentralt, grønt og urbant:

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på

Sofienberg, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, samtidig som du har store, flotte grøntarealer rett i nærheten. Området byr på en sjelden kombinasjon av bypuls og rekreasjon, med parker, servicetilbud og kollektivtransport innen kort gangavstand.

Carl Berner – en by i byen:

Carl Berner er i sterk utvikling og har de senere årene blitt et nytt og levende samlingspunkt for bydelen. I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder – alt kun minutter fra leiligheten.

Carl Berner Torg åpnet i 2021 og byr blant annet på Coop Mega med stor ferskvaredisk, apotek, Kaffebrenneriet og flere serveringssteder. I Carl Berner Passasjen finner du blant annet Kiwi, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør og apotek. Like i nærheten ligger også Narvesen, 7-Eleven, W.B. Samson, Backstube, frukt- og grønnsakshandlere samt take-away-alternativer.

Området byr også på flere lokale favoritter som Bob the Bagel, nabolagsbakeriet Mjøl og den sjarmerende Rosenhoff kiosk. Joker Carl Berner er døgn- og søndagsåpen, noe som gjør hverdagen ekstra enkel.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner, som har gitt nytt liv til den gamle verkstedhallen ved torget. Med kafé, bar, restaurant, vinbar, uteservering og flere arrangementsrom er Carls blitt et naturlig møtested og bidrar med ny puls til en bydel i sterk vekst.

Parker og rekreasjon:

Området kan by på noen av Oslos flotteste grøntområder. Store sammenhengende grøntarealer strekker seg fra Ola Narr via Tøyenbadet og inn i Tøyenparken – perfekt for piknik, soling og rekreasjon. Vinterstid prepareres det skiløyper, og parkene byr på gode akeforhold. Botanisk hage ligger kun få minutters gange unna og regnes som en av byens fineste parker, med tusenvis av plantesorter, historiske bygninger og Naturhistorisk museum. Sofienbergparken er et populært samlingspunkt sommerstid, og langs Akerselva finner du flotte tur- og løpemuligheter.

Restaurant-, kultur- og uteliv:

Innen gangavstand ligger Grünerløkka, kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter og utesteder, som blant annet Villa Paradiso, Delicatessen, Parkteatret og Aku Aku. Søndagsmarkedet i Birkelunden er et populært innslag for både store og små.

Trening og aktivitet:

Det finnes et variert tilbud av treningsmuligheter i nærområdet, med blant annet SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. Utendørs byr området på fotballbaner, sandvolleyballbaner, tennisbaner og treningsmuligheter i parkene. Trappene i Tøyenparken er også et populært sted for intervalltrening. Med sykkel når du store deler av Oslo innen 15 minutter, og oppgraderte sykkelfelt gir enkel forbindelse til sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Helgesens gate bussholdeplass (1–2 min gange): Bussforbindelser med hyppige avganger i flere retninger

Carl Berners plass (ca. 5 min gange):

Trikk: Linje 17

Buss: Linje 20, 21, 26, 28, 31, 31E, 60, 380 & 390

T-bane: Linje 2, 3, 4 & 5

Tøyen stasjon (ca. 7–10 min gange):
T-bane: Linje 1, 2, 3 & 4
Gode bussforbindelser og enkel adkomst videre i byen

Oslo S (ca. 10 min med bil / 12–15 min med kollektiv):
Tilgang til et omfattende kollektivtilbud med tog, T-bane, trikk og buss til hele Oslo og resten av landet

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Beskrivelse av bygningen:
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt malt murpuss. Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40). Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024. Glatte, malte innerdører.

Balkong:
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca. 7,5 m². Rekkverkshøyde

målt til ca. 127cm.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Lars Jørgen Fjeldet Westheim teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aliz Rør-lege Service
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet blandedbatteri i dusjen.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp hyller med lim på badet. Ikke boret i/gjort inngrep i flisene.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ultima Rørservice
Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 stk radiatorkraner og en lufteskruer på radiatorene på kjøkken og stue.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Lillestrøm elektro
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert delvis sikringsskapet. Satt inn nytt overspenningsvern og ny 40A hovedsikring i sikringsskapet. Skiftet hovedsikringen likt mot likt. Montert strømuttak på

balkong.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Kontakt sameiet for firmanavn
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av fasaden på blokken i regi av sameiet, inkludert nye vinduer og balkongdør. Informasjon om firmaet kan fås av sameiet.

Til opplysning:
Den ene opptrekkssknappen på doen kan henge seg opp, i følge selger.

Standard
Entré:
Når du entrer leiligheten, møtes du av en innbydende entré med lyse overflater og god plass til yttertøy og sko. Entréen har en praktisk utforming med veggmontert knaggrekke, og det er et garderobeskap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Over inngangsdøren er det også en oppbevaringshylle som utnytter takhøyden godt. Rommet gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Stuen er romslig og svært innbydende, med fleksibel planløsning som gir flere gode møbleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både sofagruppe og spisebord, noe som skaper en sosial og funksjonell sone for både hverdag og gjester. Store vindusflater og god takhøyde slipper inn godt med lys og bidrar til den åpne og behagelige atmosfæren. Vinduer og balkongdører er fra 2024, noe som gir boligen et moderne løft og

gode isolerende egenskaper. Radiatorer sørger for jevn og behagelig varme, og oppvarming er inkludert i felleskostnadene, noe som gir forutsigbare bokostnader.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 7,5 m². Som toppleilighet har man en luftig og fri beliggenhet med gode solforhold. Balkongen har tremmefliser lagt oppå betongdekket som gir et lunere uttrykk. Rekkverk i aluminium med plater gir et moderne preg, og rekkverkshøyden er målt til ca. 127 cm. Det er montert utvendig stikkontakt, noe som gir praktiske bruksmuligheter. Balkongen oppleves romslig med plass til både sittegruppe og ønsket møblering, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat og har en moderne innredning fra 2017. Det er god skap- og benkeplass med effektive arbeidsflater på begge sider. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig og ryddig uttrykk. Belysning under overskap gir godt arbeidslys. Det er montert beskyttelsesplate på vegg mellom benkeplate og overskap, samt glassplate bak platetopp for enkel rengjøring. Kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over stekesone, og komfyrvakt er installert. Stort vindu sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære.

Bad:
Badet er flislagt og ble ifølge opplysninger modernisert i 2001. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speilskap med lysarmatur over servant. Det er gulvmontert toalett

og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig avtrekksventilasjon via ventil i vegg og himling, med tilluft via spalte ved terskel.

Soverom:
Soverommet er romslig og har god standard med originale tregulv og god takhøyde som gir en behagelig romfølelse. De lyse overflatene og det store vinduet sørger for godt lysinnslipp. Rommet har flere gode møbleringsmuligheter med plass til dobbeltseng, nattbord og eventuelt kommode eller skriveplass. Garderobeskap gir praktisk oppbevaringsplass.

Overflater:
Innvendige gulvflater: Flislagt gulv på bad. Ellers tregulv.
Innvendige veggflater: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.
Innvendige takflater: Glatte, malte himlingsflater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,68m.

Sluk, membran og tettesjikt:
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Annet (rør, ventilasjon, elektrisk anlegg):
Rørføringer i kobber. Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad. Stoppeventiler er lokalisert på rør på kjøkken og på bad.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på

kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG 2:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på ca. 25 mm gjennom hele rommet i stuen. Målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet i soverommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Bad / Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er registrert slitte og misfargede flisfuger med stedvis svertesopp i dusjonen.
Konsekvens:
Slitte og misfargede flisfuger med stedvis svertesopp indikerer normal fukt- og brukspåvirkning over tid. Dette er et vanlig forhold

på eldre baderom og gir redusert overflatebeskyttelse lokalt, men er ikke nødvendigvis tegn på pågående skade. Forholdet medfører noe økt usikkerhet knyttet til videre utvikling.

Bad / Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
1) Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt og gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt.
2) Sluk er plassert innenfor skinnekant ved dusjhjørne, og er dermed adskilt fra øvrig gulv.
3) Det er registrert bom i fliser med riss/sprekker i flisfuger ved innerdør.

Konsekvens:
1) Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
2) Sluket er plassert innenfor skinnekant ved dusjonen og er dermed adskilt fra øvrig gulv. Eventuell lekkasjevann som havner utenfor dusjonen vil ikke ledes til sluk, og kan dermed spre seg på gulvet eller renne ut av rommet. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.
3) Forholdet indikerer redusert heft og noe bevegelse i fliskonstruksjonen, og medfører usikkerhet knyttet til videre utvikling. Over tid kan dette føre til at fliser løsner eller sprekker, særlig ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen, men det er ikke nødvendigvis tegn på pågående skade.

Bad / Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Bad / Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Kjøkken / Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tekniske installasjoner / Vannledninger:
Vurdering av avvik:
1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
2) Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens:
1) Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre drift og levetid, og risikoen for aldersrelaterte lekkasjer eller funksjonssvikt vil normalt øke over tid.
2) Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig, og gir økt risiko for fuktpåvirkning på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner / Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens:
Innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon, herunder slitasje, redusert kapasitet eller risiko for lekkasje over tid.

Tekniske installasjoner / Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Bygningen har den naturlige ventilasjonen. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.
Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som

moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tekniske installasjoner / Andre VVS-installasjoner:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens:
VVS-installasjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og drift, og sannsynligheten for aldersrelaterte feil og behov for vedlikehold vil normalt øke over tid.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
2024: Malt overflater og lister i alle rom
2024: Revet skyvedørsskap i gangen, satt opp nytt skap
2024: Montert selvklebende fliser over fliser på veggen på kjøkkene
2024: Nytt blandebatteri i dusjen
2024-2025: Større renovering av fasaden, fikk da nye vinduer, balkongdør og strøm på balkongen
2025: Nye radiatorkraner på stue og kjøkken
I henhold til opplysninger fra eier.

Modernisert/Påkostet år
2024/2025

TV/Internett/Bredbånd
Nåværende avtale går ut i starten av 2027, og borettslaget har fokus på å fremforhandle en enda bedre avtale enn i dag. I dag har borettslaget både internett og tv, og ønsker å endre til kun internett (som er nokså vanlig i borettslag i dag, da få bruker tv) dette sparer inn en del på felleskostnadene.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 93186304

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Info fra selger:
I gjennomsnitt rundt 300kwh i måneden (noen måneder mindre, noen måneder mer)

Energimerke
G

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper
4 600 000 (Prisantydning)

388 297 (Andel av fellesgjeld)

4 988 297 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 706 (Omkostninger totalt)
17 606 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 406 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 997 003 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 005 903 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 008 703 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er blitt innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 262 560 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 5 050 240 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Totale felleskostnader: 6 662,00,-
Herav:
Felleskostnader - 6 560,00 kr.
Trappevask - 102,00 kr.

Felleskostnader økte med 12,5% fra 01.02.25

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6662

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Bank: OBOS-banken AS, Lånenummer: 98208310313
Kapitalkostnader: 1 384,47
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027

Avdragsfrihet opphører i mai 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon

fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Utredning av IN-ordning: Årsmøtet 2025 vedtok at styret skal utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) knyttet til rehabiliteringslånet, og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.

Andel Fellesgjeld
Kr 388 297

Fellesgjeld pr. dato
05.02.2026

Andel fellesformue
Kr 1 658

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
Tøyen 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer
948318067

Andelsnummer
160

Om borettslaget
Tøyen II Borettslag (948318067) består av 169 andelsleiligheter. Borettslagets gårds- og bruksnummer er 229/25, 26 og 89.

Borettslagets hjemmeside : vibbo.no/toyen-ii

Kontaktinfo til styret: toyen2@styrerommet.no
Borettslaget har en facebook-gruppe.
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vaktmesteravtale:
Tøyen II har en vaktmesteravtale via selskapet Espen Lie Eiendomsservice AS. Vaktmester er her fast to dager i uka, og beboere har ikke direkte kontakt med vaktmester. Det skjer via styret på e-post eller melding på Vibbo.

Renhold:
Borettslaget har avtale om trappevask ved selskapet Ren Service AS

Vaskekjeller:
Det er fellesvaskeri med to vaskemaskiner og tørketrommel i kjelleren i hver blokk. For å reservere tid er det egen lås som henges opp på en tavle i vaskeriet på dato/tid du ønsker.

Borettslagets bygninger er oppført i Byantikvarens Gule liste.
Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste,skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Saker vedtatt på årsmøte 2025:
Erstatning knyttet til mangler ved nye vinduer:
Årsmøtet behandlet spørsmål om manglende barnesikring og manglende mulighet for innvendig vindusvask på nye vinduer. Forslag om å pålegge styret å utrede et erstatningskrav ble ikke vedtatt. En justert formulering ble derimot vedtatt, der styret skal vurdere muligheten for å fremme et

erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelse for merkostnader knyttet til mangler ved vinduene.

Kartlegging av kostnader for luftesikring:
Forslag om en konkret utredning av kostnader for integrert luftelås i alle enheter ble først nedstemt. Et presisert forslag ble deretter vedtatt. Styret, eller beboere med styrets tillatelse, skal utrede kostnader og muligheter for integrert luftelås i samtlige enheter, og legge dette frem for andelseierne. Det åpnes for senere beboeravstemning, forutsatt at dette ikke inngår i en eventuell erstatningssak.

Utredning av IN-ordning:
Årsmøtet vedtok at styret skal utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) knyttet til rehabiliteringslånet, og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.

Standardiserte regler og priser for bodleie:
Styrets opprinnelige forslag til ny modell for bodutleie ble ikke vedtatt. Et endret forslag ble vedtatt, som innebærer standardisert pris på kr 50 per kvm per måned, indeksregulering, leieperiode fra 3 måneder til 5 år, samt oppsigelsestid på 3 måneder. Ordningen gjelder ekstra boder og skal også omfatte eksisterende avtaler.

Jeg oppfordrer alle til å sette seg inn i årsmøte og protokollen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: OBOS-banken AS (gjelder andel nr. 1–14 og 168)
Lånenr.: 98208319647
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,94%

Restsaldo 2 845 269,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 682 963,00
Innfrielsesdato: 01.12.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-01
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 1 904 277,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 578 428,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207743445

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,94%
Restsaldo 2 511 411,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208310313
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,94%
Restsaldo 56 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mai 2027

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
Utredning av IN-ordning: Årsmøtet 2025 vedtok at styret skal utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) knyttet til rehabiliteringslånet, og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.

I mars 2024 ble det i tillegg tatt opp et særskilt lån på kr 2 919 000 med 30 års løpetid for bygging av nye balkonger i første etasje i Helgesens gate 76. Kostnadene ved dette lånet fordeles likt og bæres fullt ut av de berørte andelene (andel nr. 1–14 og 168).

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere

ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap 2024: Kostnadene til rehabiliteringen faller i stor grad på regnskapet i 2024, ser man på postene. Det er også i perioden vært økt honorarer til styret, som går mer over til et normalt nivå for 2025 og fremover. Komplett byggeregnskap faller på regnskapet for 2025, da det holdes på å ferdigstilles sommer / tidlig høst 2025.

Kommentarer til budsjett for 2025 - og kostnader fremover: Deler av kostnadene for rehabiliteringen havner på 2025 budsjettet. Her ser man også noe økte honorarer, siden rehabiliteringen har gått over to år. Styret ønsker fremover å fokusere på å se hvor man kan gjøre sparetiltak i borettslaget, og gjennomgår alle faste avtaler for borettslaget. Dette håper vi gjenspeiler seg i budsjett for 2026.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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

Innmelding i OBOS kr. 500,-
Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold tillates etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 26 i Oslo kommune.Andelsnr. 160 i Tøyen 2 Borettslaget med orgnr. 948318067

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

948318067/160:
05.02.2026 - Dokumentnr: 142222 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 27.06.1952, som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Vinduer, balkongdører og balkonger er i nyere tid byttet ut/rehabiliteret. Det er ikke enda gitt ferdigattest for tiltaket, saksnr. 2025/16753 . Det ble i 2025 også gitt tillatelse til montering av markiser.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 17.03.2025, samt

ferdigattest for utskifting av røropplegg og rehabilitering av våtrom datert 24.02.2003.

Til slutt foreligger det en sak vedrørende nye balkonger som ble henlagt uten ferdigattest i 1990.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåklagte tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger på en tomt regulert til Byggeområde for boliger U 0.6-1.5 med reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Endret reguleringsplan S-2937, vedtaksdato 01.10.1987.

I området skjer det følgende saker:
Sporveien har nylig varslet at de skal oppgradere Trondheimsveien mellom Nybrua og Sinsenkrysset holdeplass. Arbeidet er planlagt å starte i andre halvdel av 2026, og være ferdig i 2028.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
27 990 Eksklusiv markedspakke
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 98 872

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Ansvarlig megler bistås av

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Digital
innholdsansvarlig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

17.02.2026

Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer. I 2023 utgjorde dette totalt kr 1,000,000.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på www.sos-barnebyer.no for mer informasjon.



Vedlegg

Tilstandsrapport



2-roms leilighet med balkong

Helgesens gate 78 C, 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 26

Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22052-26038

Referansenummer: YA4414

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggt teknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 
- Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 7,5 m².

Tremmefliser oppå betongdekket.
Rekkverk i aluminum med plater.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 127cm.

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner.
Fasader utført i teglstein samt malt murpuss.
Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein.

Fellesarealer:
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers tregulv.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,68 m.

Glatte, malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom som ifølge opplysninger ble modernisert i 2001.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterner.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg og himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Beskyttelsesplate på vegg mellom benkeplate og overskap, samt glassplate på vegg bak platetopp.

Komfyrvakt er installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørføringer i kobber.

Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Stoppeventiler er lokalisert på rør på kjøkken og på bad.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvvalesende strømmåler er installert.



Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

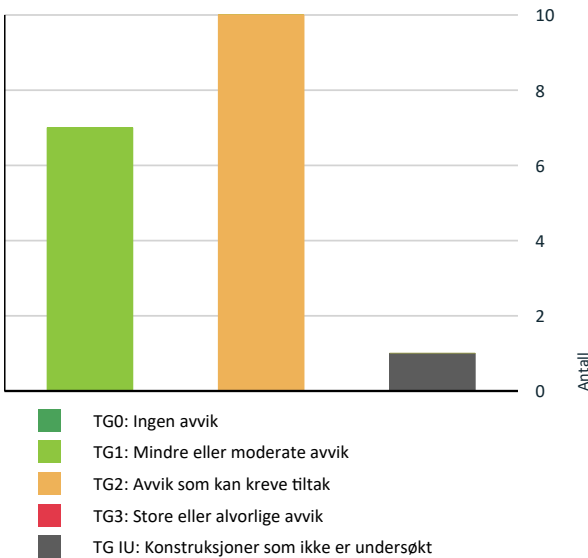
2-roms leilighet med balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligens planløsning er noe endret fra opprinnelige byggetegninger.
Opprinnelig skillevegg mot kott er fjernet for å åpne opp rommet.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

1947

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40). Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca. 7,5 m².

Tremmeffiser oppå betongdekket. Rekkverk i aluminum med plater. Det er montert utvendig stikkontakt. Rekkverkshøyde målt til ca. 127cm.



Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt malt murpuss. Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Taket er ikke inispisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo. Ellers malte flater i fellesarealer. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers tregulv.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.



Tilstandsrapport

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,68 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det bemerkes at det er registrert noe ujevnheter i veggflater og himling i entréen som følge av at tidligere skillevegg er fjernet, samt noe fargeforskjell på gulv etter teppe er fjernet. Det er observert stedwise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600). Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm gjennom hele rommet i stuen.
Målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet i soverommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovring.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.



Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2001. I henhold til opplysninger fra eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitte og misfargede flisfuger med stedvis svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Slitte og misfargede flisfuger med stedvis svertesopp indikerer normal fukt- og brukspåvirkning over tid. Dette er et vanlig forhold på eldre baderom og gir redusert overflatebeskyttelse lokalt, men er ikke nødvendigvis tegn på pågående skade. Forholdet medfører noe økt usikkerhet knyttet til videre utvikling.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og ved behov fornyelse av flisfuger i dusjsonen. Slike tiltak er normalt enkle og en naturlig del av vedlikehold på eldre baderom. Ved vedvarende svertesopp kan forbedret ventilasjon og uttørking bidra til å redusere fuktbelastningen. Basert på baderommets alder vil en full oppgradering være naturlig i forbindelse med eventuell modernisering av rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 8 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt og gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

2)
Sluk er plassert innenfor skinnkant ved dusjhjørne, og er dermed adskilt fra øvrig gulv.

3)
Det er registrert bom i fliser med riss/sprekker i flisfuger ved innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2)
Konsekvens:
Sluket er plassert innenfor skinnekant ved dusjonen og er dermed adskilt fra øvrig gulv. Eventuell lekkasjevann som havner utenfor dusjonen vil ikke ledes til sluk, og kan dermed spre seg på gulvet eller renne ut av rommet. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring av slukløsningen slik at hele gulvflaten har mulighet for avrenning til sluk. Tiltakets omfang vil avhenge av valgt løsning og kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.

3)
Konsekvens:
Forholdet indikerer redusert heft og noe bevegelse i fliskonstruksjonen, og medfører usikkerhet knyttet til videre utvikling. Over tid kan dette føre til at fliser løsner eller sprekker, særlig ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen, men det er ikke nødvendigvis tegn på pågående skade.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere lokale utbedringer der fliser eller fuger er mest påvirket. Tiltak kan ofte begrenses til utskifting av enkeltfliser og utbedring av fuger, uten behov for omfattende inngrep eller tilpasning i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig susterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk og termostattstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg og himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017. I henhold til opplysninger fra eier.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Beskyttelsesplate på vegg mellom benkeplate og overskap, samt glassplate på vegg bak platetopp.

Komfyrvakt er installert.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørføringer i kobber.

Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Stoppeventiler er lokalisert på rør på kjøkken og på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

2)
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)
Konsekvens:
Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre drift og levetid, og risikoen for aldersrelaterte lekkasjer eller funksjonssvikt vil normalt øke over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vanninstallasjonene og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Fornylse av vannledningene kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

2)
Konsekvens:
Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig, og gir økt risiko for fuktpåvirkning på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Tiltaket er normalt begrenset i omfang og kan gjennomføres uten inngrep i kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert. Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet. Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon, herunder slitasje, redusert kapasitet eller risiko for lekkasje over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på avløpsfunksjonen og være oppmerksom på tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje. Fornyelse eller utbedring av avløpsledningene kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje. Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

VVS-installasjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og drift, og sannsynligheten for aldersrelaterte feil og behov for vedlikehold vil normalt øke over tid.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til slitasje eller lekkasjer, og vurdere fornyelse av installasjonene i forbindelse med fremtidige oppgraderinger. Tiltak kan planlegges samlet for å begrense omfang og kostnader.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er installert overspenningsvern. Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort



Tilstandsrapport

vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier). Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Eier har framlagt samsvarserklæring fra Lillestrøm Elektro AS, datert 2025-03-29. Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

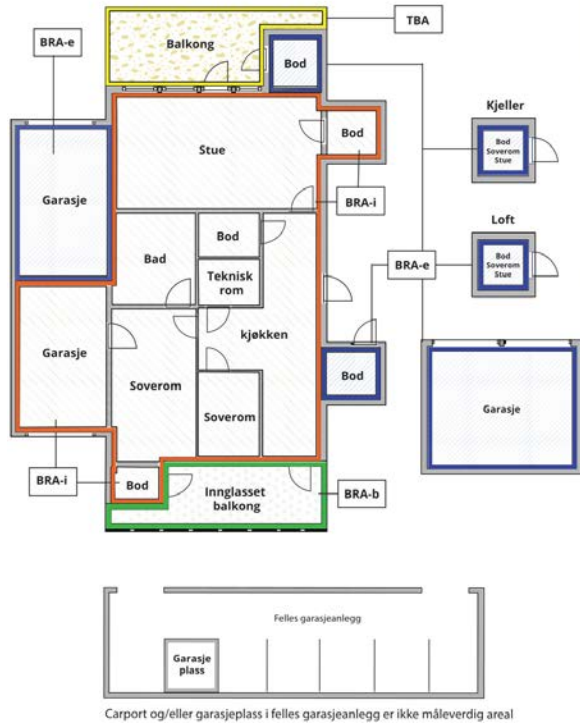
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

2-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	52			52	8
Kjeller		7		7	
Loft		5		5	
SUM	52	12			8
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 7,5 m².

Kjeller:
Bod på ca. 7 m², merket med 444.

Loft:
Bod på ca. 5 m², merket med 444.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 14 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning er noe endret fra opprinnelige byggetegninger.
Opprinnelig skillevegg mot kott er fjernet for å åpne opp rommet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024: Malt overflater og lister i alle rom
2024: Revet skyvedørsskap i gangen, satt opp nytt skap
2024: Montert selvklebende fliser over fliser på veggen på kjøkkene
2024: Nytt blandebatteri i dusjen
2024-2025: Større renovering av fasaden, fikk da nye vinduer, balkongdør og strøm på balkongen
2025: Nye radiatorkraner på stue og kjøkken

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	26		0	2817.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Helgesens gate 78 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Tøyen li

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET TØYEN II	948318067			Kroksæter Ida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
160



Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1947. I henhold til Norges eiendommer.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner.
Fasader utført i teglstein samt malt murpuss.
Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein.

Borettslaget Tøyen li består av 169 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 948318067.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale bolikjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Ida Kroksæter
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Helgesens gate 78C	
0563 OSLO	
0301-229/26/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aliz Rør-legge Service

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet blandebatteri i dusjen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp hyller med lim på badet. Ikke boret i/gjort inngrep i flisene.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ultima Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 stk radiatorkraner og en lufteskrue på radiatorene på kjøkken og stue.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lillestrøm elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert delvis sikringsskapet. Satt inn nytt overspenningsvern og ny 40A hovedsikring i sikringsskapet. Skiftet hovedsikringen likt mot likt. Montert strømuttak på balkong.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kontakt sameiet for firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av fasaden på blokken i regi av sameiet, inkludert nye vinduer og balkongdør. Informasjon om firmaet kan fås av sameiet.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Fabian Kinga
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Deres ref.: 1006260016 . Vår ref.: 0028-1-444 Dato: 05.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tøyen II
Organisasjonsnr: 948318067
Andelseier: Kroksæter, Ida
Medeier:
Leilighetsnummer: 444
Adresse: Helgesens Gate 78 C, 0563 OSLO
Andelsnummer: 160
Gnr. 229
Bnr. 26

Borettsinnskudd: Kr. 1 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93186304.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 12,5% fra 01.02.25 Ingen garasje- eller p-plasser. Borettslagets bygninger ble oppført i Byantikvarens Gule liste i 2014. Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt, tiltaksplan 2021-2025. Rehabilitering: basert på vedlikeholdsnøkkel har borettslaget utredet rehabilitering av fasader og balkonger. Se innkalling ordinær generalforsamling 2023 og ekstraordinær generalforsamling 2024. Ekstraordinær gen. forsamling 2024: Vedtatt om rehabilitering av vinduer, fasade og balkonger. Estimert kostnadsramme kr 56 030 000. Rehabiliteringen lånefinansieres: lån pålydende kr 56 000 000 fra Obos banken (avdragsfritt 3 år). Delutbetaling: 3 mill. mai, 5 mill. juni, 6 mill. juli, 3,5 mill. aug, 8,2 mill. sept, 8,3 mill.oktober, 7 mill. nov, 5 mill. des. 2024. I 2025: 2,7 mill jan. og 1,6 mill. mars og 5,7 mill. ultimo mars. Rehabiliteringen har medført økning av felleskostnadene: 20% er effektivisert fra 01.09.2024, 12,5 % fra februar 2025, styret behandler budsjett i desember og vedtar økningen. Mars 2024: låneopptak med lånenr 98208319647 på kr 2 919 000 til bygging av nye balkonger i første etasjene i Helgesens gate 76, ref. vedtak på generalforsamling 2022. Løpetid 30 år. Kostnadene ved lånet skal i sin helhet dekkes av de respektive andelene: andel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 168. Lånet fordeles likt på disse andelene. Se siste innkalling til generalforsamlingen for mer informasjon om selskapet. Borettslaget har en facebook-gruppe. Borettslaget har en hjemmeside på: vibbo.no/toyen-ii Kontaktinfo til styret: toyen2@styrerommet.no Borettslaget opprettet ny andel da tidligere utleielokale i Monrads Gate ble solgt som bolig 2022.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208319647
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,94%
Restsaldo 2 845 269,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11467314-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 682 963,00
Innfrielsesdato: 01.12.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11467314-01
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 1 904 277,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11467314-10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 578 428,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98207743445
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,94%
Restsaldo 2 511 411,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98208310313
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,94%
Restsaldo 56 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet til og med mai 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 662,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	102,00	
Felleskostnader	6 560,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter: 1 603,-
Fradragsberettigede kostnader: 21 187,-
Annen formue: 1 658,-
Gjeld: 388 415,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98208319647
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenummer: 11467314-20
Restsaldo: 4 285,14
Kapitalkostnader: 767,04
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenummer: 11467314-01
Restsaldo: 11 948,08
Kapitalkostnader: 3 143,83
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenummer: 11467314-10
Restsaldo: 3 629,25
Kapitalkostnader: 954,94
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98207743445
Restsaldo: 15 777,44
Kapitalkostnader: 185,67
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98208310313
Restsaldo: 352 657,00
Kapitalkostnader: 1 384,47
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i mai 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 388 296,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjetil Winge pr. e-post: kjetil.winge@obos.no eller telefon: 99 74 58 73.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Synnøve Hokholt Sagafos, e-post: toyen2@styrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:

Selskapsnr:

Selskapsnavn (borettslagets navn):

Ny andelseier:

Leilighetens adresse:

Medeier:

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse:

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Nabolagsprofil

Helgesens gate 78C - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

	Helgesens gate Linje FB5B, 20	1 min	0.1 km
	Sofienberg Linje 17	5 min	0.4 km
	Carl Berners plass Linje 5	8 min	0.6 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min	0.6 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min	2 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min	1.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling

Altersgruppe	Tøyenparken-Sofienberg	Oslo og omegn	Norge
Barn (0-12 år)	9.9 %	14.7 %	14.5 %
Ungdom (13-18 år)	2.1 %	6.5 %	7.2 %
Unge voksne (19-34 år)	39.8 %	25.6 %	21.2 %
Voksne (35-64 år)	39.7 %	39.3 %	38.9 %
Eldre (over 65 år)	8.5 %	14.1 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min	0.2 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	5 min	0.4 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	5 min	
Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	5 min	0.4 km

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

81

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Gående
- 

3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



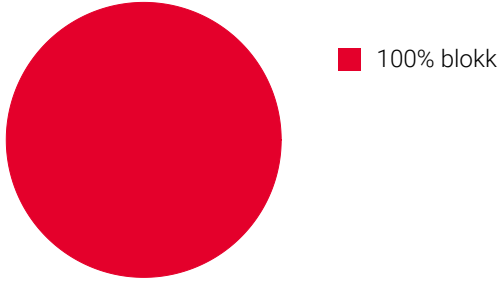
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

 Monrads gate balløkke	5 min	
Ballspill	0.4 km	
 Sofienberg ungdomsskole	5 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
 Fresh Fitness - Carl Berner	6 min	
 SATS Carl Berner	11 min	

Boligmasse



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

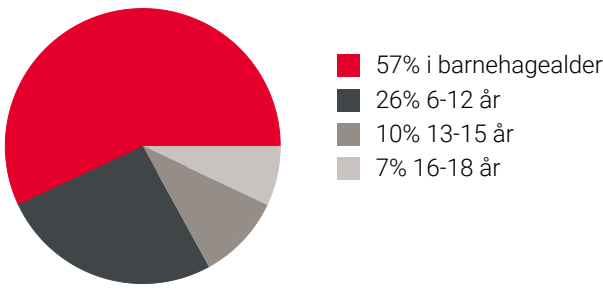
Sitat fra en lokalkjent



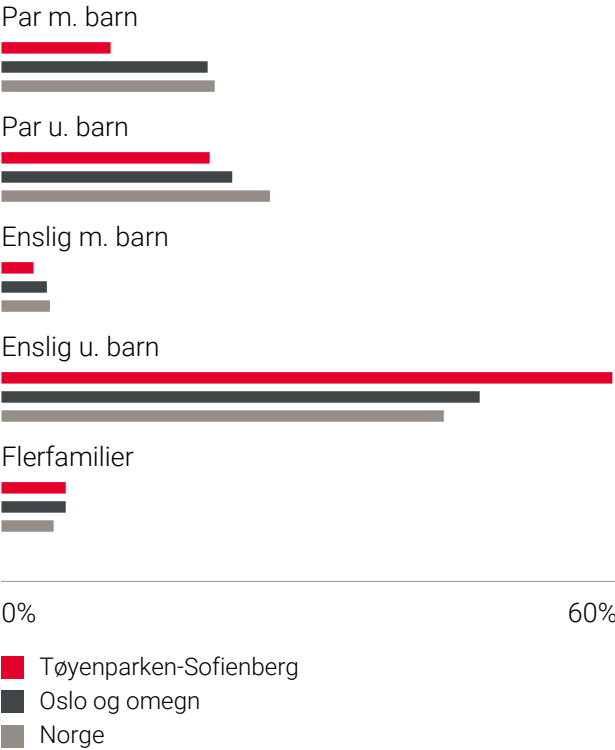
Varer/Tjenester

 Carl Berner Torg	7 min	
 Vitusapotek Carl Berner	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

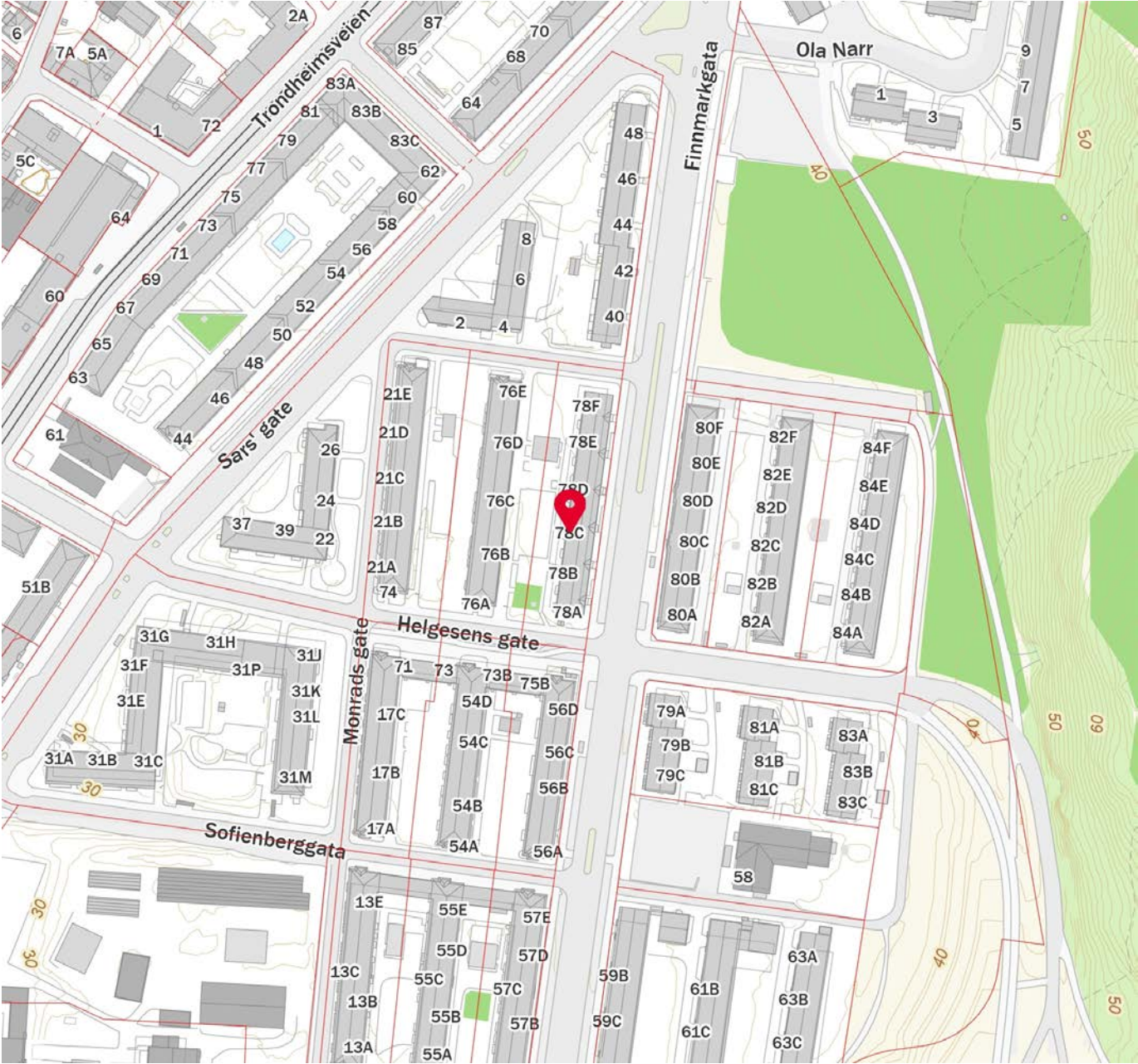
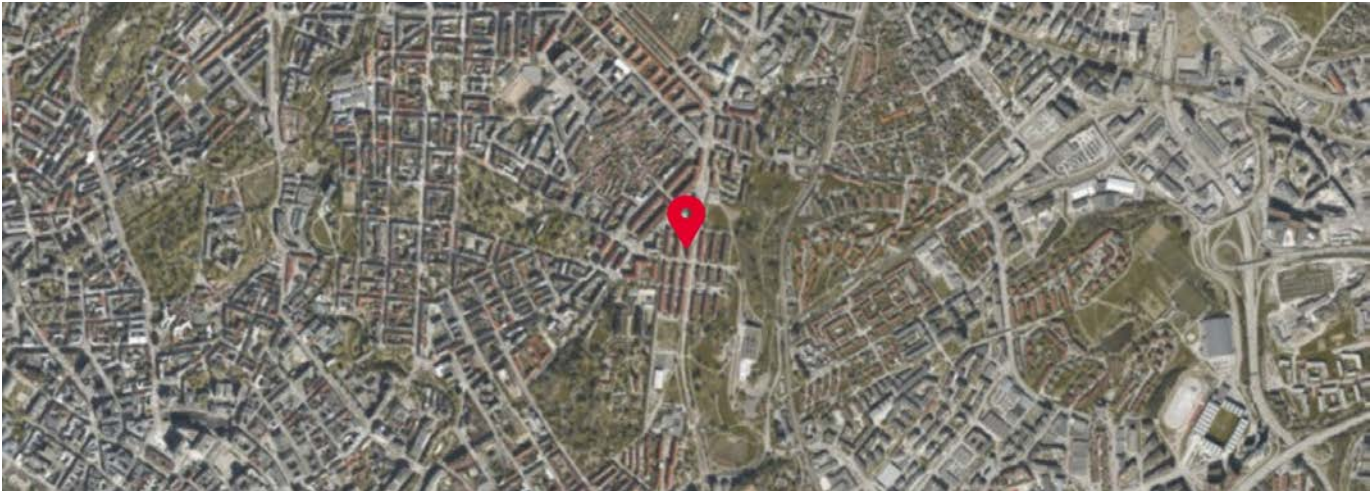


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ANMELDelse.
10 bl. tegninger.

Ø.D. 938/45

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 78 Helgesens gate.

Innlevert 25. august 1945.

Attestert

176-52.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet,
til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 27/8-45.

E. S. Høi



AM/AH.

Nr. 78 Helgesens gate. Våningshus.

Bygningssjefens eksp. 27/8 45.

Sendes herr reguleringsjefen.

Det anmeldte bygg ligger på nr. 23 Trondheimsveien .

Kartforretning må holdes.

Oslo, den 30. august 1945.

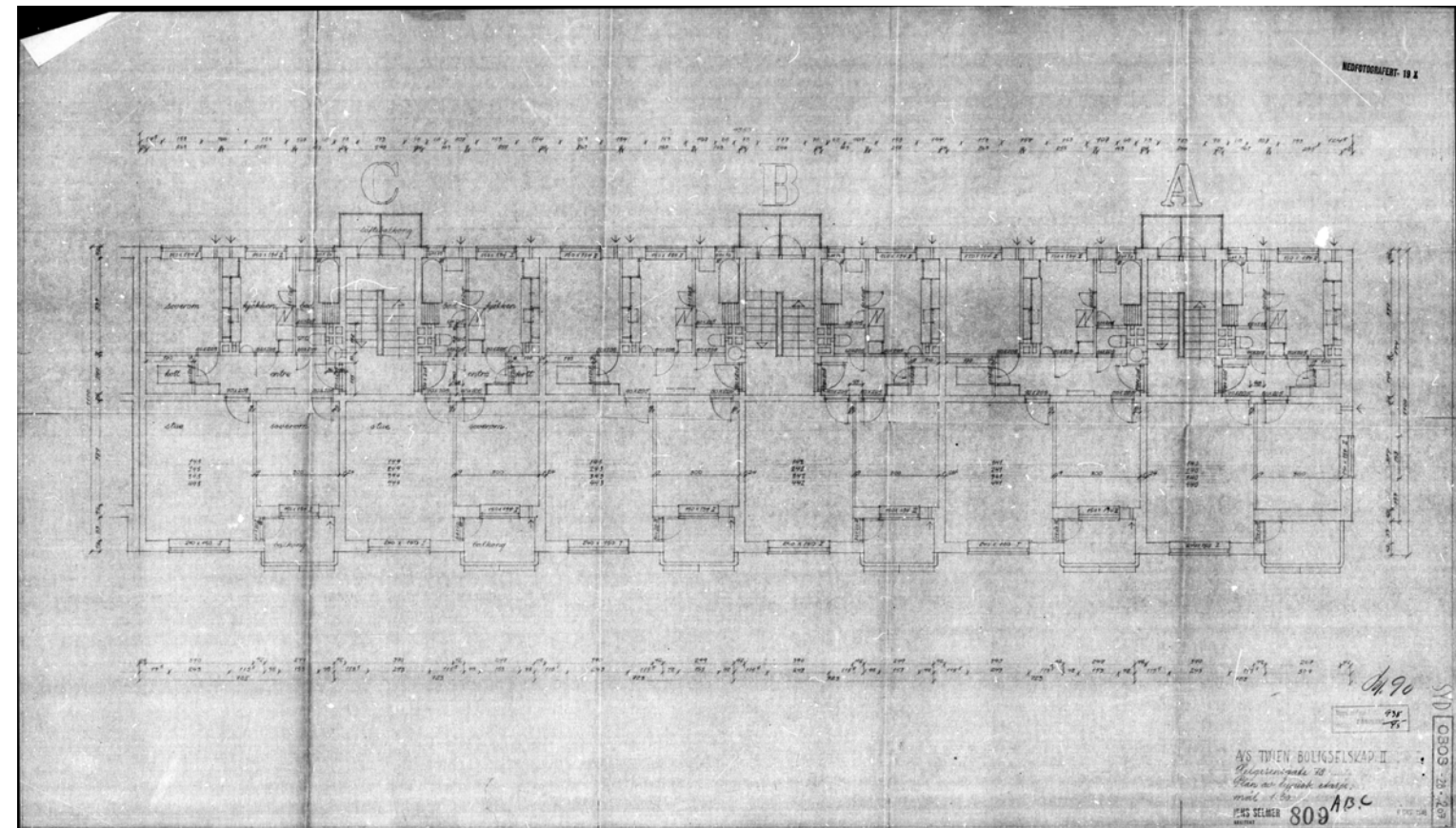
Reg. chefen j: nr.

mott. 30. AUG. 1945

Eugen Lund.
fung.

Arne Moe.

Asm. Moe.



Kopi til:
Tøyen 2 Borettslaget, OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

87



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 28

BORETTSLAGET TØYEN II

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYEN 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:

11. juni 2025 kl. 19:00, Storstua, Carls, Trondheimsveien 113, 0565 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter vi har gjennomført det formelle rundt årsmøte fortsetter vi med et beboermøte på Carls hvor vi ønsker å bruke tid på å snakke om innspill og ønsker for borettslaget fremover i Tøyen 2, og også svare ut spørsmål om rehabiliteringen. Vi oppfordrer alle beboerne til å møte på årsmøte, og bli igjen for beboermøte.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Endring av vedtekter - styrets sammensetning
9. Utrede erstatning pga manglende funksjonalitet på nye vinduer.
10. Kartlegge kostnader m.m. ang. luftesikring.
11. Utredning av IN-ordning
12. Standardiserte regler og priser for bodleie.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØYEN II

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Synnøve Hokholt Sagafos som møteleder.

Forslag til vedtak
Synnøve Hokholt Sagafos er valgt.

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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. Eter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Inga B. Eide 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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

- Vedlegg
- 1. Årsrapport 2024.pdf
 - 2. 0028 Tøyen II Borettslag Revisjonsberetning.pdf
 - 3. 0028 Årsregnskap 2024 Tøyen II Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt ekstern styreleder tom mars 2025. Dette innebærer at forhåndsavtalt honorar allerede er utbetalt for styreperiode 2024-2025 inntil ekstern styreleder fratrådte. Avtalt honorar iht vedtak på ordinær generalforsamling i 2024 har vært 15 000 per måned.

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 259 000 for styreperioden 2024/25.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000 for styrets øvrige medlemmer.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget hadde ekstern styreleder tom mars 2025. Forhåndsavtalt tilleggshonorar i forbindelse med rehabilitering ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3. april 2024, dette honoraret er utbetalt iht vedtaket fram til ekstern styreleder fratrådte, regnskapsført delvis i 2024. I 2025 er det så tom. mars utbetalt tilleggshonorar på kr 45 000 til ekstern styreleder.

Vedtaket fra april 2024: "Styreleder honoreres med kr 15 000 pr mnd fram til rehabiliteringen er overlevert. Byggekomiteens boende medlemmer honoreres særskilt etterskuddsvis. Dette honoraret fastsettes av styret basert på arbeidsmengde og tid, men skal godkjennes av borettslagets generalforsamling. Det påløper arbeidsgiveravgift på disse honorarene."

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 130 000 for perioden med rehabilitering fra 2024 tom 2025.

I tillegg har Tøyen II en praksis for å honorere valgkomiteen. Honoraret til valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000. Honoraret ble ikke utbetalt i 2024, selv om dette ble vedtatt. Da valgkomiteen er den samme begge årene, foreslås derfor honoraret til valgkomiteen satt til kr 12 000.

Andre honorarer foreslås samlet satt til kr 142 000.

Forslag til vedtak
Andre honorarer settes til kr 142 000 for styrets øvrige medlemmer og valgkomiteen til sammen.

Sak 8

Endring av vedtekter - styrets sammensetning

Forslag fremmet av:
Inga Baadshaug Eide, på vegne av valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valgkomitéen har i e-post til styret av 23. mars 2025 foreslått å endre vedtektene slik at de åpner for tre eller fire styremedlemmer og to eller tre varamedlemmer (i stedet for tre av hver slik det er i dag).

Forslaget: Ordlyden i borettslagets vedtekter: "**Styret og dets vedtak 8-1** Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer." endres til

8-1 (1): *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. Gjelder fra og med generalforsamling 2025.*

I innstillingen har vi lagt til grunn at vedtektene endres i tråd med dette forslaget gjeldende fra årets generalforsamling.

Forslag til vedtak

Vedtekter 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer." Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

Sak 9

Utrede erstatning pga manglende funksjonalitet på nye vinduer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling i Tøyen II borettslag 11. juni 2025: oppfølging av vesentlige mangler ved nye vinduer i leilighetene Flere beboere har over tid påpekt at de nye vinduene i leilighetene kun har barnesikring i lukket tilstand, og har etterlyst styrets og prosjektledelsens vurderinger av behovet for barnesikring. Styret har i et brev til enkeltbeboere av 14. februar 2025 vist til at den valgte løsningen oppfyller minimumskravene i TEK17, men har ikke etterkommet anmodning om informasjon om hvilke vurderinger som ble gjort i forkant av bestillingen. Vi forstår det også slik at styret mottok informasjon om ulike sikringsløsninger i september 2024, som først ble styrebehandlet i januar 2025. Det er fortsatt uklart for oss hvordan manglende barnesikring vil bli fulgt opp. De nye vinduene kan heller ikke vaskes innenfra, noe som er klart i strid med referatet fra informasjonsmøtet 29. januar 2024, som inngikk i beslutningsgrunnlaget for generalforsamlingens vedtak 3. april 2024. Etter vår vurdering har styret og prosjektledelsen opptrådt uforsvarlig i bestillingen av nye vinduer, og må holdes økonomisk ansvarlig for merkostnader knyttet til etterinstallering av barnesikring og vindusvask. Forslag til vedtak: Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

Fremmet av: Brynhild Rapp, Inga Baadshaug Eide, Jan-Christian Austad, Ingrid S. Nyhus, Hennika Eriksen, Pål Meland, Chee Meng Tan, Tina Haag Grønnæss, Vilde Sparre, Susanne Vetter, Maria Kristine Rokstad Haugen, Ingeborg Jenssen Sandbukt, Lene Larsgaard Bjørnland, Michael Kalinowski, Ida Kinnerud, Karin Sagmoen, Helder Alves, Dilma Almeida Lobo Fortes, Andrea Gambino, Astrid Nesje, Guro Nystad

Styrets innstilling

Styret jobber for tiden med å gjennomgå reklamasjoner vedrørende rehabiliteringen og har diskutert ved flere anledninger hvorvidt en barnesikring i luftestilling skal dekkes i alle leiligheter. Konklusjonen er at vinduene tilfredsstiller kravene til TEK17 når det gjelder barnesikring. At borettslaget skal dekke dette i alle leiligheter har en vesentlig kostnad for borettslaget, og har derfor konkludert med at det ikke er noe alle trenger. Det å dekke det kun for barnefamilier blir også urettferdig overfor de andre beboerne. Vår foreløbige løsning er å anbefale beboerne å kjøpe det de selv ønsker av luftebeslag og at vi f.eks kan bistå med montering for de som ikke får til å installere dette selv. Grunnen til at dette ikke er annonsert enda, er rett og slett pga høy arbeidsbelastning siden forrige styreleder trakk seg i mars.

At vinduene ikke kan vendes er uheldig mtp vindusvask, men det var eneste løsningen for å få trelagsvinduer.

Styret melder seg inhabile i denne innstillingen og ønsker at GF merker seg at to av styrets medlemmer perioden 2024/2025 er innstilt til styret 2025/2026, samt at forslagsstiller består både av innstilte styremedlemmer til styret 2025/2026 og et medlem av valgkomiteen. Derfor er det uklart hvem i det nye styret som er habile til å utrede saken.

Styret melder seg inhabile til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

Sak 10

Kartlegge kostnader m.m. ang. luftesikring.

Forslag fremmet av:

Ingrid S. Nyhus, andel 139

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1) Forslag:

Styret bes om å gjøre en utredning på hvor mye det vil koste å bestille og montere integrert (skjult) luftesikring på alle vinduer hvor det er nødvendig, i alle enheter i borettslaget, og legge dette frem for andelseierne. Utredningen bes inneholde total estimert sum, samt hvor mye det eventuelt vil utgjøre per andel per måned dersom denne summen skulle bli lagt til på fellesutgiftene.

Styret bes gjøre en redegjøring da beboernes forsøk på å gjøre det samme har blitt stoppet, bl.a. med begrunnelse om at Bykle kun tar imot slike henvendelser fra styret i Tøyen 2 Borettslag.

Det bes videre om at andelseiere ved en senere anledning skal få mulighet til å stemme over om bestilling og ettermontering av skjult luftelås, etter redegjørelse fra styret om kostnader, er noe de ønsker at borettslaget samlet skal betale for og legges til på fellesutgiftene, dersom dette ikke kan dekkes på andre måter som ikke gir ekstra økonomisk belastning for andelseierne.

Forslag stilles inn på bakgrunn av at vinduene vi har fått levert ikke oppfyller kravet om å ivareta tidligere funksjoner, samt en forventning om at styret skal sette beboernes sikkerhet høyt på agendaen og bruke sunn fornuft ift. hva som anses som sikkert når vinduene står åpne i luftestilling.

Vedtak: Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

Med vennlig hilsen

Ingrid S. Nyhus

Styrets innstilling

De nye vinduene i borettslaget tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17), inkludert krav til sikkerhet og luftemuligheter. Vindusleverandøren anbefaler kun løsningen kalt "Ja-Safe" (en slags kraftig stormkrok). Styret har ingen intensjon om å benytte løsninger som ikke anbefales av leverandøren, og vurderer derfor kun "Ja-Safe" i denne sammenhengen.

Styret er kjent med at flere andelseiere opplever "Ja-Safe" som en mindre estetisk løsning. Det er derfor lite realistisk å installere denne typen luftesikring i alle andeler.

En eventuell utredning vil medføre ekstra arbeid og kostnader for borettslaget, uten garanti for at løsningen er ønsket av flertallet eller hensiktsmessig å gjennomføre. Styret oppfordrer andelseierne som har behov for luftebeslag til å gå til anskaffelse av dette selv, men at borettslaget bistår med montør for de som ønsker å benytte seg av det. Dette vil styret komme tilbake til.

Styret presiserer at saken ikke gjelder leiligheter i første etasje, hvor luftesikring allerede skal monteres som en del av innbruddssikringen, i tråd med tidligere kommunikasjon.

Forslag til vedtak

Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

Sak 11

Utredning av IN-ordning

Forslag fremmet av:

Bjørn Ole Renden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å fremme forslag om at det utredes mulighet for IN- ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for andelseiere i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret vil undersøke videre om lånet i forbindelse kan omlegges til et IN- lån og vil komme tilbake til andelseiere og ev. generalforsamlingen med mer informasjon.

Generelt bør minimum et flertall av andelseierne være for en slik ordning, da det påløper adm. kostnader it forbindelse med dette, både for borettslaget og de som ev. ønsker å innfri gjeld.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Styret vil utrede mulighetene for en IN- ordning for lånet i forbindelse med rehabilitering og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.

Sak 12

Standardiserte regler og priser for bodleie.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tøyen II har mange tilgjengelige rom i kjeller og på loft – små og store «kriker og kroker» som per i dag ikke er i bruk. Styret mener flere av disse egner seg godt til utleie som ekstra boder for andelseiere.

Tidligere har bodutleie vært preget av manglende struktur og oversikt. For å sikre rettferdighet og likebehandling, samt en enkel og ryddig ordning fremover, foreslår styret følgende modell:

- Leiepris settes til kr 50 per kvadratmeter per måned
- Prisen kan indeksreguleres årlig
- Leieperioden varer opptil to år av gangen, men kan forlenges dersom det ikke er andre interessenter
- Dersom flere andelseiere ønsker bod enn det er tilgjengelige boder, gjennomføres loddtrekning ved neste tildeling

Styret vil kartlegge hvilke rom som egner seg, og sette i gang den nye ordningen så snart det er praktisk mulig, dersom forslaget vedtas. Forslaget omfatter også eksisterende avtaler og utleide boder.

Merk at saken omhandler ekstra boder, og ikke de vanlige, tildelte bodene.

Styrets innstilling

Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Vibeke Evensen Helgesens gt 78F

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Elisabeth Hassel Monrads gt. 21E

Vilde Sparre Helgesens gt. 76 C

Som varamedlemmer foreslås:

Hennika Eriksen Helgesens gt. 76A

Ole Jakob Vik Helgesens gt. 78A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vilde Sparre Helgesens gt. 76C

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis Helgesens gt. 76D

Inga Baadshaug Eide Helgesens gt. 78C

Kommentar til innstillingen: Valgkomitéen har i e-post til styret av 23. mars 2025 foreslått å endre vedtektene slik at de åpner for tre eller fire styremedlemmer og to eller tre varamedlemmer (i stedet for tre av hver slik det er i dag).

I innstillingen har vi lagt til grunn at vedtektene endres i tråd med dette forslaget gjeldene fra årets generalforsamling.

19. mai 2025

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Synnøve Hokholt Sagafos

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Hassel
- Mads Christian N Gribbestad
- Vibeke Evensen
- Vilde Sparre

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hennika Eriksen
- Ole Jakob Vik

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mads Christian Gribbestad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vilde Sparre

Sak 15

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Herman Friis
- Inga Baadshaug Eide

12 av 29

ÅRSRAPPORT 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling i 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styrets leder - Carl Fredrik Frog Arntzen - Åsveien 18D (til mid mars 2025)

Styrets leder - Synnøve Hokholt Sagafos - Helgesens gate 76A (fra mid mars 2025)

Styremedlem - Jostein Fladby - Helgesens gate 78D

Styremedlem - Mads Christian N. Gribbestad - Helgesens gate 78E

Styremedlem - Synnøve Hokholt Sagafos - Helgesens gate 76A (til mid mars 2025)

Styremedlem - Daniel Gauslaa - Helgesens gate 78A (fra mid mars 2025)

Varamedlem - Stian Sletaker - Helgesens gate 76D

Varamedlem - Ingrid Berg - Helgesens gate 76A

Varamedlem - Daniel Gauslaa - Helgesens gate 78A (til mid mars 2025)

Generelle opplysninger om Borettslaget Tøyen II

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter. Tøyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318067, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Borettslagets gårds- og bruksnummer er 229/25, 26 og 89. Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1991.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Tøyen II Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Året som har gått

I 2024 gikk borettslaget i gang med å rehabilitere balkong-, fasade- og vinduer. Styrets arbeid har primært gått til dette i året som har gått, å følge opp rehabiliteringsprosjektet. Beboerne i Tøyen 2 har bodd med stilas i foregående år, og beboerne og styret ser frem til å bli helt ferdig med prosjektet, slik at vi kan se fremover i Tøyen 2 og ta i bruk utearealene våre til det fulle igjen.

Fremover i borettslaget

Beboerne har vist stort engasjement i rehabiliteringen, og det siste året. Fremover ønsker vi å ha god dialog med beboerne, for innspill til utviklingen av borettslaget videre. Styret ønsker også å jobbe kontinuerlig med å bli bedre på dialog og kommunikasjon fremover.

Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap 2024

Kostnadene til rehabiliteringen faller i stor grad på regnskapet i 2024, ser man på postene. Det er også i perioden vært økt honorarer til styret, som går mer over til et normalt nivå for 2025 og fremover. Komplett byggregnskap faller på regnskapet for 2025, da det holdes på å ferdigstilles sommer / tidlig høst 2025.

Kommentarer til budsjett for 2025 - og kostnader fremover

Deler av kostnadene for rehabiliteringen havner på 2025 budsjettet. Her ser man også noe økte honorarer, siden rehabiliteringen har gått over to år. Styret ønsker fremover å fokusere på å se hvor man kan gjøre sparetiltak i borettslaget, og gjennomgår alle faste avtaler for borettslaget. Dette håper vi gjenspeiler seg i budsjett for 2026.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 270 172	2 285 439
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-47 910 231	350 096
Tilbakeføring av avskrivning		0	14 095
Fradrag for gjennomført påkostning	14	-1 604 550	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	48 919 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 552 382	-1 373 979
Innsk. øremerk. bankkto		-9 807	-5 479
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 157 970	-1 015 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-887 798	1 270 172

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 444 963	1 934 524
Kortsiktig gjeld	-3 332 761	-664 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-887 798

BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 147 394	8 387 296	9 239 000	12 800 000
Salg anleggsmidler		15 000	0	0	0
Andre inntekter	3	300	933	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		10 162 694	8 388 229	9 239 000	12 800 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 337	-53 938	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-420 580	-376 529	-421 000	-304 000
Avskrivninger	15	0	-14 095	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-135 000	-6 000	-6 000	-187 000
Forretningsførerhonorar		-209 440	-198 900	-209 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-66 120	-23 486	-30 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-50 276 004	-1 492 444	-1 230 000	-1 230 000
Forsikringer		-518 324	-439 437	-483 000	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 387 280	-1 186 881	-1 379 200	-1 567 000
Energi/fyring	10	-2 210 604	-2 410 349	-2 455 000	-2 455 000
TV-anlegg/bredbånd		-826 279	-794 100	-825 000	-858 000
Andre driftskostnader	11	-677 589	-656 930	-658 000	-682 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-56 851 607	-7 699 138	-7 816 000	-8 232 000

DRIFTSRESULTAT	-46 688 913	689 091	1 423 000	4 568 000
-----------------------	--------------------	----------------	------------------	------------------

FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 601	58 180	0	0
Finanskostnader	13	-1 290 919	-397 175	-446 000	-3 560 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 221 318	-338 995	-446 000	-3 560 000

ÅRSRESULTAT	-47 910 231	350 096	977 000	1 008 000
--------------------	--------------------	----------------	----------------	------------------

Overføringer:			
Til opptjent egenkapital	0	350 096	
Fra opptjent egenkapital	-1 158 831	0	
Udekket tap	-46 751 400	0	

BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 583 852	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		304 788	258 968
SUM ANLEGGSMIDLER		11 424 073	9 773 703
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		211 941	206 570
Driftskonto OBOS-banken		288 442	895 073
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 000	12 102
Sparekonto OBOS-banken		1 920 545	820 779
SUM OMLØPSMIDLER		2 444 963	1 934 524
SUM EIENDELER		13 869 036	11 708 227
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Opptjent egenkapital		0	1 158 831
Udekket tap	16	-46 751 400	0
SUM EGENKAPITAL		-46 734 500	1 175 731
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 755 975	9 389 357
Borettsinnskudd	18	226 200	226 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	288 600	252 587
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 270 775	9 868 144
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 932 362	135 317
Skyldige offentlige avgifter	20	32 458	16 478
Påløpte renter		34 026	37 934
Påløpte avdrag		0	17 630
Annen kortsiktig gjeld		333 915	456 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 332 761	664 352

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 869 036	11 708 227
Pantstillelse	21	91 092 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Borettslaget Tøyen II

Synnøve Hokholt Sagafos/s/	Jostein Fladby/s/
Mads C. N Gribbestad/s/	Daniel Gauslaa/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 792 941
Trappevask	205 632
Balkong	142 821
Lokaler	9 600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 10 150 994

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-3 600
-------------------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 10 147 394

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie	300
--------	-----

SUM ANDRE INNTEKTER 300

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-78 337
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER -78 337

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 580. I tillegg er det utbetalt kr 135 000 i honorar til styreleder i forbindelse med rehabiliteringen.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 214
Fornebu forvaltning AS	-18 750
Multiconsult Norge AS	-40 156

SUM KONSULENTHONORAR -66 120

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Enerhaugen arkitektkontor AS	-88 421
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-727 463
Bygningsgebyr	-20 250
AS Balkongbygg	-1 604 550
Oslo Murmesterbedrift AS	-47 059 182
Refusjon - kompensasjon	-114 872

Sum rehabiliteringskostnader	-49 614 738
------------------------------	-------------

Påkostning prosjekt	1 604 550
---------------------	-----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -48 010 188

Drift/vedlikehold bygninger	-46 724
Drift/vedlikehold VVS	-65 780
Drift/vedlikehold elektro	-2 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 185
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 394
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 022 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 833
Egenandel forsikring	-28 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -50 276 004

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-948 684
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-438 052
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 387 280

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-95 989
Fjernvarme	-2 114 615
SUM ENERGI / FYRING	-2 210 604

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 028
Skadedyrarbeid/soppek kontroll	-31 577
Driftsmateriell	-8 223
Lyspærer og sikringer	-3 233
Vaktmestertjenester	-370 459
Renhold ved firmaer	-195 032
Andre fremmede tjenester	-17 331
Trykksaker	-1 048
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 436
Andre kontorkostnader	-808
Porto	-1 325
Drivstoff biler, maskiner osv.	-518
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 228
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-5 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-677 589

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 573
Andre renteinntekter	48
SUM FINANSINNTEKTER	69 601

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-154 041
Renter og gebyr på lån Husbanken	-46 327
Renter og gebyr på lån Husbanken	-46 442
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-164 660
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-34 544
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-119 177
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-725 610
Renter på leverandørgjeld	-118
SUM FINANSKOSTNADER	-1 290 919

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
Tilgang i år	1 604 550
SUM BYGNINGER	7 583 852

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.229/bnr.25 M. flere

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1

Tilgang 2016	98 750
Avskrevet tidligere	-87 581
Avskrevet i år	-11 168
	1

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	183 794
Avskrevet tidligere	-183 793
	1

Vaskemaskin nr. 3

Tilgang 2016	49 196
Avskrevet tidligere	-49 195
	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3
--------------------------------	----------

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2002	-15 000 000		
Nedbetalt tidligere	11 355 569		
Nedbetalt i år	849 204		
		-2 795 227	
Husbanken 2			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2002	-19 670 000		
Nedbetalt tidligere	18 562 998		
Nedbetalt i år	257 947		
		-849 055	
Husbanken 3			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2003	-4 400 000		
Nedbetalt tidligere	3 310 402		
Nedbetalt i år	198 339		
		-891 259	
OBOS-banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 16 år.			
Opprinnelig 2018	-4 036 182		
Nedbetalt tidligere	1 086 106		
Nedbetalt i år	201 945		
		-2 748 131	
OBOS-Banken			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2019	-1 300 000		
Nedbetalt tidligere	701 750		
Nedbetalt i år	16 373		
		-581 877	
OBOS-banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2024	-2 919 000		
Nedbetalt i år	28 574		
		-2 890 426	
OBOS-banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2024	-46 000 000		
Nedbetalt i år	0		
		-46 000 000	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-56 755 975	

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	
Første avdrag er 30/06-2027	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027	
102, 114, 122, 134, 202, 214	200
222, 234, 302, 314, 322, 334	200
402, 414, 422, 434	250
105, 108, 111, 125, 128, 131	300
205, 208, 211, 225, 228, 231	300
305, 308, 311, 325, 328, 331	300
405, 408, 411, 425, 428, 431	300
101, 104, 106, 107, 109, 110	350
112, 113, 121, 124, 126, 127	350
129, 130, 132, 133, 142, 144	350
146, 148, 150, 204, 206, 207	350
209, 210, 212, 213, 224, 226	350
306, 307, 309, 310, 312, 313	350
324, 326, 327, 329, 330, 332	350
333, 404, 406, 407, 409, 410	350
412, 413, 424, 426, 427, 429	350
430, 432, 433	350
103, 123, 140, 201, 221, 240	400
242, 244, 246, 248, 250, 301	400
321, 340, 342, 344, 346, 348	400
350, 401, 421, 440, 442, 444	400
446, 448, 450	400
115, 135, 139, 141, 143, 145	450
147, 149, 151, 203, 215, 223	450
235, 241, 243, 245, 247, 249	450
251, 303, 315, 323, 335, 341	450
343, 345, 347, 349, 351, 403	450
415, 423, 435, 441, 443, 445	450
447, 449	450
451	500

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1940	-223 200
Økning 2022	-3 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-226 200

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-288 600
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-288 600

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 458
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-32 458

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 200
Pantelån	56 755 975
TOTALT	56 982 175

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

Bygninger	7 583 852
Tomt	3 535 430
TOTALT	11 119 282

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak og økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 28 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TØYEN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYEN II

Organisasjonsnummer: 948318067

Møtet ble avholdt 11. juni kl. 19:00, Storstua, Carls, Trondheimsveien 113, 0565 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Synnøve Hokholt Sagafos som møteleder.

Forslag til vedtak:

Synnøve Hokholt Sagafos er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Inga B. Eide foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Borettslaget har hatt ekstern styreleder tom mars 2025. Dette innebærer at forhåndsavtalt honorar allerede er utbetalt for styreperiode 2024-2025 inntil ekstern styreleder fratrådte. Avtalt honorar iht vedtak på ordinær generalforsamling i 2024 har vært 15 000 per måned.

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 259 000 for styreperioden 2024/25.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000 for styrets øvrige medlemmer.

✓ Vedtatt.

7. Andre honorarer

Boretslaget hadde ekstern styreleder tom mars 2025. Forhåndsavtalt tilleggshonorar i forbindelse med rehabilitering ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3. april 2024, dette honoraret er utbetalt iht vedtaket fram til ekstern styreleder fratrådte, regnskapsført delvis i 2024. I 2025 er det så tom. mars utbetalt tilleggshonorar på kr 45 000 til ekstern styreleder.

Vedtaket fra april 2024: "Styreleder honoreres med kr 15 000 pr mnd fram til rehabiliteringen er overlevert. Byggekomiteens boende medlemmer honoreres særskilt etterskuddsvis. Dette honoraret fastsettes av styret basert på arbeidsmengde og tid, men skal godkjennes av borettslagets generalforsamling. Det påløper arbeidsgiveravgift på disse honorarene."

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 130 000 for perioden med rehabilitering fra 2024 tom 2025.

I tillegg har Tøyen II en praksis for å honorere valgkomiteen. Honoraret til valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000. Honoraret ble ikke utbetalt i 2024, selv om dette ble vedtatt. Da valgkomiteen er den samme begge årene, foreslås derfor honoraret til valgkomiteen satt til kr 12 000.

Andre honorarer foreslås samlet satt til kr 142 000.

Forslag til vedtak:

Andre honorarer settes til kr 142 000 for styrets øvrige medlemmer og valgkomiteen til sammen.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter - styrets sammensetning

Fremmet av: Inga Baadshaug Eide, på vegne av valgkomiteen

Valgkomitéen har i e-post til styret av 23. mars 2025 foreslått å endre vedtektene slik at de åpner for tre eller fire styremedlemmer og to eller tre varamedlemmer (i stedet for tre av hver slik det er i dag).

Forslaget: Ordlyden i borettslagets vedtekter: "Styret og dets vedtak 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer." endres til

8-1 (1): Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

I innstillingen har vi lagt til grunn at vedtektene endres i tråd med dette forslaget gjeldende fra årets generalforsamling.

Forslaget var ment å være ".... et styre som skal bestå av en styreleder og tre eller fire andre medlemmer...." og er korrigert ti dette. Det stemmes dermed over forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtekter 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer." Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Vedtekter 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre eller fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer." Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Utrede erstatning pga manglende funksjonalitet på nye vinduer.

Forslag til generalforsamling i Tøyen II borettslag 11. juni 2025: oppfølging av vesentlige mangler ved nye vinduer i leilighetene Flere beboere har over tid påpekt at de nye vinduene i leilighetene kun har barnesikring i lukket tilstand, og har etterlyst styrets og prosjektledelsens vurderinger av behovet for barnesikring. Styret har i et brev til enkeltbeboere av 14. februar 2025 vist til at den valgte løsningen oppfyller minimumskravene i TEK17, men har ikke etterkommet anmodning om informasjon om hvilke vurderinger som ble gjort i forkant av bestillingen. Vi forstår det også slik at styret mottok informasjon om ulike sikringsløsninger i september 2024, som først ble styrebehandlet i januar 2025. Det er fortsatt uklart for oss hvordan manglende barnesikring vil bli fulgt opp. De nye vinduene kan heller ikke vaskes innenfra, noe som er klart i strid med referatet fra informasjonsmøtet 29. januar 2024, som inngikk i beslutningsgrunnlaget for generalforsamlingens vedtak 3. april 2024. Etter vår vurdering har styret og prosjektledelsen opptrådt uforsvarlig i bestillingen av nye vinduer, og må holdes økonomisk ansvarlig for merkostnader knyttet til etterinstallering av barnesikring og vindusvask. Forslag til vedtak: Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

Fremmet av: Brynhild Rapp, Inga Baadshaug Eide, Jan-Christian Austad, Ingrid S. Nyhus, Hennika Eriksen, Pål Meland, Chee Meng Tan, Tina Haag Grønnæss, Vilde Sparre, Susanne Vetter, Maria Kristine Rokstad Haugen, Ingeborg Jenssen Sandbukt, Lene Larsgaard Bjørnland, Michael Kalinowski, Ida Kinnerud, Karin Sagmoen, Helder Alves, Dilma Almeida Lobo Fortes, Andrea Gambino, Astrid Nesje, Guro Nystad

Styrets innstilling

Styret jobber for tiden med å gjennomgå reklamasjoner vedrørende rehabiliteringen og har diskutert ved flere anledninger hvorvidt en barnesikring i luftestilling skal dekkes i alle leiligheter. Konklusjonen er at vinduene tilfredsstiller kravene til TEK17 når det gjelder barnesikring. At borettslaget skal dekke dette i alle leiligheter har en vesentlig kostnad for borettslaget, og har derfor konkludert med at det ikke er noe alle trenger. Det å dekke det kun for barnefamilier blir også urettferdig overfor de andre beboerne. Vår foreløbige løsning er å anbefale beboerne å kjøpe det de selv ønsker av luftebeslag og at vi f.eks kan bistå med montering for de som ikke får til å installere dette selv. Grunnen til at dette ikke er annonsert enda, er rett og slett pga høy arbeidsbelastning siden forrige styreleder trakk seg i mars.

At vinduene ikke kan vendes er uheldig mtp vindusvask, men det var eneste løsningen for å få trelagsvinduer.

Styret melder seg inhabile i denne innstillingen og ønsker at GF merker seg at to av styrets medlemmer perioden 2024/2025 er innstilt til styret 2025/2026, samt at forslagsstiller består både av innstilte styremedlemmer til styret 2025/2026 og et medlem av valgkomiteen. Derfor er det uklart hvem i det nye styret som er habile til å utrede saken.

Styret melder seg inhabile til dette forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslagsstillere kom med en endring av ordlyden som det stemmes over: "Styret må vurdere muligheten for å fremme et erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene. "

Forslaget ble vedtatt

10. Kartlegge kostnader m.m. ang. luftesikring.

Fremmet av: Ingrid S. Nyhus, andel 139

1) Forslag:

Styret bes om å gjøre en utredning på hvor mye det vil koste å bestille og montere integrert (skjult) luftesikring på alle vinduer hvor det er nødvendig, i alle enheter i borettslaget, og legge dette frem for andelseierne. Utredningen bes inneholde total estimert sum, samt hvor mye det eventuelt vil utgjøre per andel per måned dersom denne summen skulle bli lagt til på fellesutgiftene.

Styret bes gjøre en redegjøring da beboernes forsøk på å gjøre det samme har blitt stoppet, bl.a. med begrunnelse om at Bykle kun tar imot slike henvendelser fra styret i Tøyen 2 Borettslag.

Det bes videre om at andelseiere ved en senere anledning skal få mulighet til å stemme over om bestilling og ettermontering av skjult luftelås, etter redegjørelse fra styret om kostnader, er noe de ønsker at borettslaget samlet skal betale for og legges til på fellesutgiftene, dersom dette ikke kan dekkes på andre måter som ikke gir ekstra økonomisk belastning for andelseierne.

Forslag stilles inn på bakgrunn av at vinduene vi har fått levert ikke oppfyller kravet om å ivareta tidligere funksjoner, samt en forventning om at styret skal sette beboernes sikkerhet høyt på agendaen og bruke sunn fornuft ift. hva som anses som sikkert når vinduene står åpne i luftestilling.

Vedtak: Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

Med vennlig hilsen
Ingrid S. Nyhus

Styrets innstilling

De nye vinduene i borettslaget tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17), inkludert krav til sikkerhet og luftemuligheter. Vindusleverandøren anbefaler kun løsningen kalt "Ja-Safe" (en slags kraftig stormkrok). Styret har ingen intensjon om å benytte løsninger som ikke anbefales av leverandøren, og vurderer derfor kun "Ja-Safe" i denne sammenhengen.

Styret er kjent med at flere andelseiere opplever "Ja-Safe" som en mindre estetisk løsning. Det er derfor lite realistisk å installere denne typen luftesikring i alle andeler.

En eventuell utredning vil medføre ekstra arbeid og kostnader for borettslaget, uten garanti for at løsningen er ønsket av flertallet eller hensiktsmessig å gjennomføre. Styret oppfordrer andelseierne som har behov for luftebeslag til å gå til anskaffelse av dette selv, men at borettslaget bistår med montør for de som ønsker å benytte seg av det. Dette vil styret komme tilbake til.

Styret presiserer at saken ikke gjelder leiligheter i første etasje, hvor luftesikring allerede skal monteres som en del av innbruddssikringen, i tråd med tidligere kommunikasjon.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det ble fremmet en presisering av forslag til vedtak som det ble stemt over: "Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering og muligheten for integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.."

Forslaget ble vedtatt

11. Utredning av IN-ordning

120

121

Fremmet av: Bjørn Ole Renden

Hei,

Jeg ønsker å fremme forslag om at det utredes mulighet for IN- ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for andelseiere i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret vil undersøke videre om lånet i forbindelse kan omlegges til et IN- lån og vil komme tilbake til andelseiere og ev. generalforsamlingen med mer informasjon.

Generelt bør minimum et flertall av andelseierne være for en slik ordning, da det påløper adm. kostnader it forbindelse med dette, både for borettslaget og de som ev. ønsker å innfri gjeld.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret vil utrede mulighetene for en IN- ordning for lånet i forbindelse med rehabilitering og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.

✓ Vedtatt.

12. Standardiserte regler og priser for bodleie.

Tøyen II har mange tilgjengelige rom i kjeller og på loft – små og store «kriker og kroker» som per i dag ikke er i bruk. Styret mener flere av disse egner seg godt til utleie som ekstra boder for andelseiere.

Tidligere har bodutleie vært preget av manglende struktur og oversikt. For å sikre rettferdighet og likebehandling, samt en enkel og ryddig ordning fremover, foreslår styret følgende modell:

- Leiepris settes til kr 50 per kvadratmeter per måned
- Prisen kan indeksreguleres årlig
- Leieperioden varer opptil to år av gangen, men kan forlenges dersom det ikke er andre interessenter
- Dersom flere andelseiere ønsker bod enn det er tilgjengelige boder, gjennomføres loddtrekning ved neste tildeling

Styret vil kartlegge hvilke rom som egner seg, og sette i gang den nye ordningen så snart det er praktisk mulig, dersom forslaget vedtas. Forslaget omfatter også eksisterende avtaler og utleide boder.

Merk at saken omhandler ekstra boder, og ikke de vanlige, tildelte bodene.

Styrets innstilling

Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag fremsettes med følgende endringer: periode: fra 3 mnd til 5 år, det legges til: oppsigelsestid 3 mnd.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Vibeke Evensen Helgesens gt 78F

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Elisabeth Hassel Monrads gt. 21E

Vilde Sparre Helgesens gt. 76 C

Som varamedlemmer foreslås:

Hennika Eriksen Helgesens gt. 76A

Ole Jakob Vik Helgesens gt. 78A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vilde Sparre Helgesens gt. 76C

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis Helgesens gt. 76D

Inga Baadshaug Eide Helgesens gt. 78C

Kommentar til innstillingen: Valgkomitéen har i e-post til styret av 23. mars 2025 foreslått å endre vedtektene slik at de åpner for tre eller fire styremedlemmer og to eller tre varamedlemmer (i stedet for tre av hver slik det er i dag).

I innstillingen har vi lagt til grunn at vedtektene endres i tråd med dette forslaget gjeldene fra årets generalforsamling.

19. mai 2025

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Ytterligere et varamedlem ble framsatt som kandidat til styret:

Sille Hofgaard Andersen

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Synnøve Hokholt Sagafos

Følgende stilte til valg:
Synnøve Hokholt Sagafos

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vilde Sparre
Vibeke Evensen
Mads Christian N Gribbestad
Elisabeth Hassel

Følgende stilte til valg:
Vilde Sparre
Vibeke Evensen
Mads Christian N Gribbestad
Elisabeth Hassel

Varmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sille Hofgaard Andersen
Hennika Eriksen
Ole Jakob Vik

Følgende stilte til valg:
Sille Hofgaard Andersen
Hennika Eriksen
Ole Jakob Vik

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mads Christian Gribbestad

Følgende stilte til valg:
Mads Christian Gribbestad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vilde Sparre

Følgende stilte til valg:
Vilde Sparre

15. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inga Baadshaug Eide
Herman Friis

Følgende stilte til valg:
Inga Baadshaug Eide
Herman Friis

Protokolltilførsel fra Inga Baadshaug Eide: " Det ble presisert at godkjenning av årsregnskapet ikke innebærer at generalforsamlingen aksepterer at alle påløpte utgifter, for eksempel utgifter knyttet til utskifting av originalvinduer som ikke var vedtatt av generalforsamlingen, skal belastes borettslaget. Styret ble bedt om å redegjøre for hvordan det vil forsikre seg og beboerne at eventuelle utgifter påløpt uten hjemmel i lovlig fattede vedtak blir tilbakeført til borettslaget. Styret viste til kommende behandling av endelig byggeregnskap.

Det ble stilt spørsmål om revisor er orientert om pågående sak hos plan- og bygningsetaten, etter utskifting av originalvinduer uten tillatelse, og om revisor har vurdert behov for avsetninger for eventuelle utgifter dersom borettslaget får pålegg om retting. Styret svarte at revisor ikke var orientert."

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYEN II

Organisasjonsnummer: 948318067
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 09:00 til 14. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak:
Kristin Moseby er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minimum en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Inga Baadshaug Eide som protokollvitne.

Forslag til vedtak:
Inga Baadshaug Eide er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67
Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av styreleder og styremedlem fra til ordinær generalforsamling 2025

I forbindelse med at tidligere styreleder i Tøyen II trakk seg med umiddelbar virkning, har vi nødt til å få på plass en midlertidig styreleder fram til ordinær generalforsamling senere i vår/sommer. Ettersom styret vil innstille et av sittende styremedlemmer, er det også behov for at en av varaene rykker opp som midlertidig styremedlem. Det velges ikke nytt varamedlem.

Innstilling
Styret innstiller Synnøve Hokholt Sagafos som midlertidig styreleder og Daniel Gauslaa som midlertidig styremedlem fram til nytt valg ved neste ordinære generalforsamling.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Synnøve Hokholt Sagafos (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Synnøve Hokholt Sagafos

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Gauslaa (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Gauslaa

VEDTEKTER

for Tøyen II borettslag org.nr. 948318067
vedtatt på ordinær generalforsamling den 25. april 2006
Endret på ordinær generalforsamling 22.04.2013.
Endret på generalforsamling 07.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Nye andelseiere har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges særskilt. Styret skal velge en nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslagsloven

Bestemmelsene i lov 6. juni 2006 nr. 39 om borettslag gjelder i den grad de ikke er fraveket i vedtektene.

Husordensregler

for

Borettslaget Tøyen II

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.05.2002

Sist endret på generalforsamling 12.06.2023.

HUSORDENSREGLER FOR TØYEN II BORETTSLAG

VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14. MAI 2002

Tøyen II Borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at vi tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap og et godt bomiljø er viktig i Tøyen II, og dette oppnår vi best når alle bidrar og tar ansvar.

Ethvert fellesskap trenger imidlertid kjøreregler. Hos oss er disse gitt i form av husordensreglene presentert under. Det er ikke mulig, ei heller ønskelig, å lage regler for alle eventualiteter. Generelt vil det derfor gjelde for oss i Tøyen II at vi tar hensyn til hverandre, at vi tar godt vare på fellesskapets bygg og friarealer og på den måten skaper et trygt og godt bomiljø for oss alle.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet oppførsel som plager eller sjenerer andre.

Utfyllende bestemmelser

Gjennom nettsidene eller oppslag i oppgangene vil styret gi informasjon og beskjeder til beboerne. Disse vil være å betrakte som en utvidet del av husordensbestemmelsene.

§ 2 RO

Det skal være ro fra klokka 22.00 til 06.00.

Høy musikk, hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke utføres før klokka 08.00 og etter klokka 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager, 1. mai og 17. mai skal slikt arbeid ikke forekomme. På dager før disse skal slikt arbeid avsluttes før klokka 18.00. Disse tidsrammene må respekteres ved oppussing av leilighet.

Beboere som planlegger oppussingsarbeid eller selskapelige sammenkomster i boligen bør varsle de nærmeste naboene på forhånd.

Disse bestemmelsene gjelder i leilighetene, på balkongene og fellesområdene innen- og utendørs.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Lufting og tørking av tøy kan skje på egne tørkeplasser mellom blokkene og balkonger så fremt dette ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene - både pga lukt og brannfare. Det er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkonger. Lagring av gassbeholder må kun skje utendørs på balkongen. Det er ikke lov å lagre gassbeholderen innendørs i kjellerbod eller loftsbod.

§ 4 KJØRING OG PARKERING

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangvei skal begrenses til transport av større kolli. Ulovlig parkerte biler kan taues bort uten varsel.

Sykler plasseres i egne sykkelbåser mellom blokkene. Ødelagte sykler plassert på borettslagets eiendom kan bli fjernet.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold tillates etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

§ 6 FASADENE

For at borettslagets helhetlige ytre fasade ikke skal endres, må beboere som ønsker å installere f eks markiser, større blomsterkasser eller lignende først søke styret om godkjenning. Maling av murvegger på balkong skal bare skje etter kontakt med vaktmester – samtlige andelseiere skal benytte samme malingsfarge.

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner.

§ 7 SØPPEL OG RENHOLD

Søppelcontainerne er bare for husholdningsavfall. Søppelposer bør knytes godt igjen. Beboerne bes følge retningslinjer for kildesortering og håndtering av farlig avfall som til enhver tid gjelder i bydelen.

§ 8 TRAPPEOPPGANGER, LOFT OG KJELLER

Pga fare ved brann må trappeoppgangene holdes fri for gjenstander. Barnevogner må plasseres slik at de ikke hindrer generell adkomst. Søppel skal ikke plasseres i trappeoppgangen.

Det er heller ikke tillatt å hensette ting til oppbevaring på fellesarealene på loft og kjeller.

§ 9 VASKERIER OG LAGERLOKALER

Vaskeriene er åpne fra 08.00 til 21.00 på hverdager og fra 11.00 til 21.00 på søn- og helligdager. Det vises for øvrig til oppslag i vaskeriene for bruken av disse.

Det finnes kjellerlokaler som kan leies ut til andelseierne. Lokalene kan bare benyttes til lager. Henvendelser rettes til styret.

§ 10 VARMTVANN OG OPPVARMING

Både varmtvannet og oppvarmingen av leilighetene betales over husleia. Derfor er det slik at jo mindre varmtvann du bruker jo lavere blir borettslagets driftsutgifter. Likeledes gjelder for oppvarmingen. Vinterstid må alle rom holdes så varme at vannet i rørene ikke fryser. Lufting av leiligheten skal skje ved åpne vinduer og ellers gjennom ventiler.

§ 11 VEDLIKEHOLD

Arbeid på bad og elektriske installasjoner må utføres av fagfolk. Andelseieren står ansvarlig for eventuelle skader som følge av ufagmessig arbeid.

§ 12 STYRET

Henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig via kontaktskjemaet på nettsidene, e-post til styret@toyen2.no, eller en lapp i postkassa utenfor Helgesens gate 76 C. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

Tøyen II har en fast ansatt vaktmester som skal hjelpe styret med å ivareta borettslagets eiendom. Vaktmester nås på telefon 928 81 731. Skriftlige beskjeder kan legges i vaktmesters postkasse utenfor vaktmesterkontoret i Helgesens gate 76.

§ 13 UTLEIE

Generelt gjelder at andelseier skal bo i leiligheten, men det er mulig å leie ut leiligheten for inntil tre år, jf. punkt 4-2 i vedtektene. Søknadskjema fås ved henvendelse til OBOS, telefon 22 86 55 00. Det er styret i borettslaget som godkjenner leieforholdet.

Andelseier er pliktig til å overlate leietakeren et eksemplar av husordensreglene. Andelseier bærer likevel ansvaret for at framleier overholder borettslagets regler.



Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1941
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Helgesens gate 78B	80580037	H0401	0	0	158
Helgesens gate 78F	80580037	H0401	0	0	166
Helgesens gate 78C	80580037	H0401	0	0	160
Helgesens gate 78E	80580037	H0401	0	0	164
Helgesens gate 78D	80580037	H0401	0	0	162

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1941

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmedelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,55
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.11.2023
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	210,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	281,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 363 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	315,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 200 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	315,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 363 kWh/år

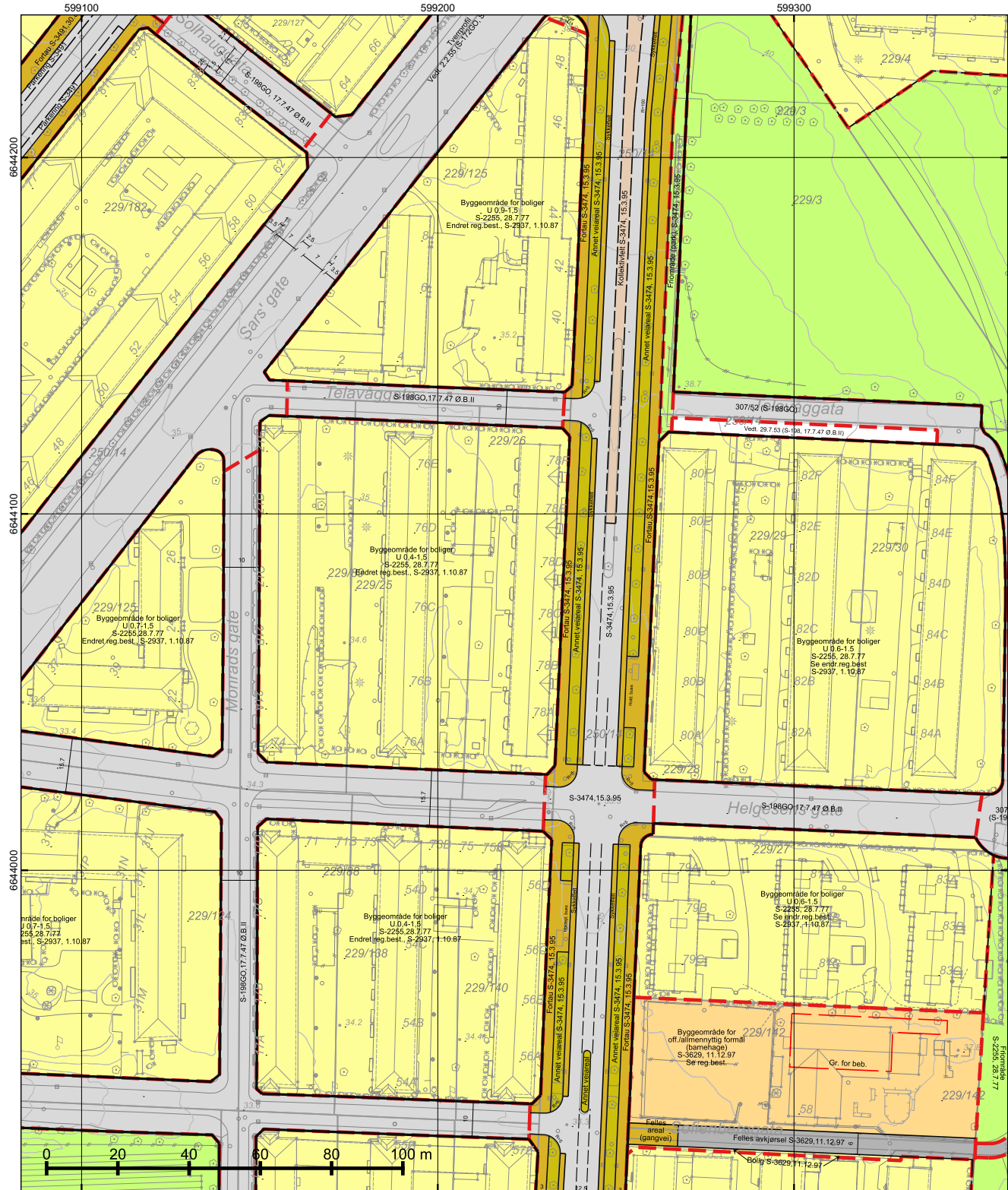
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

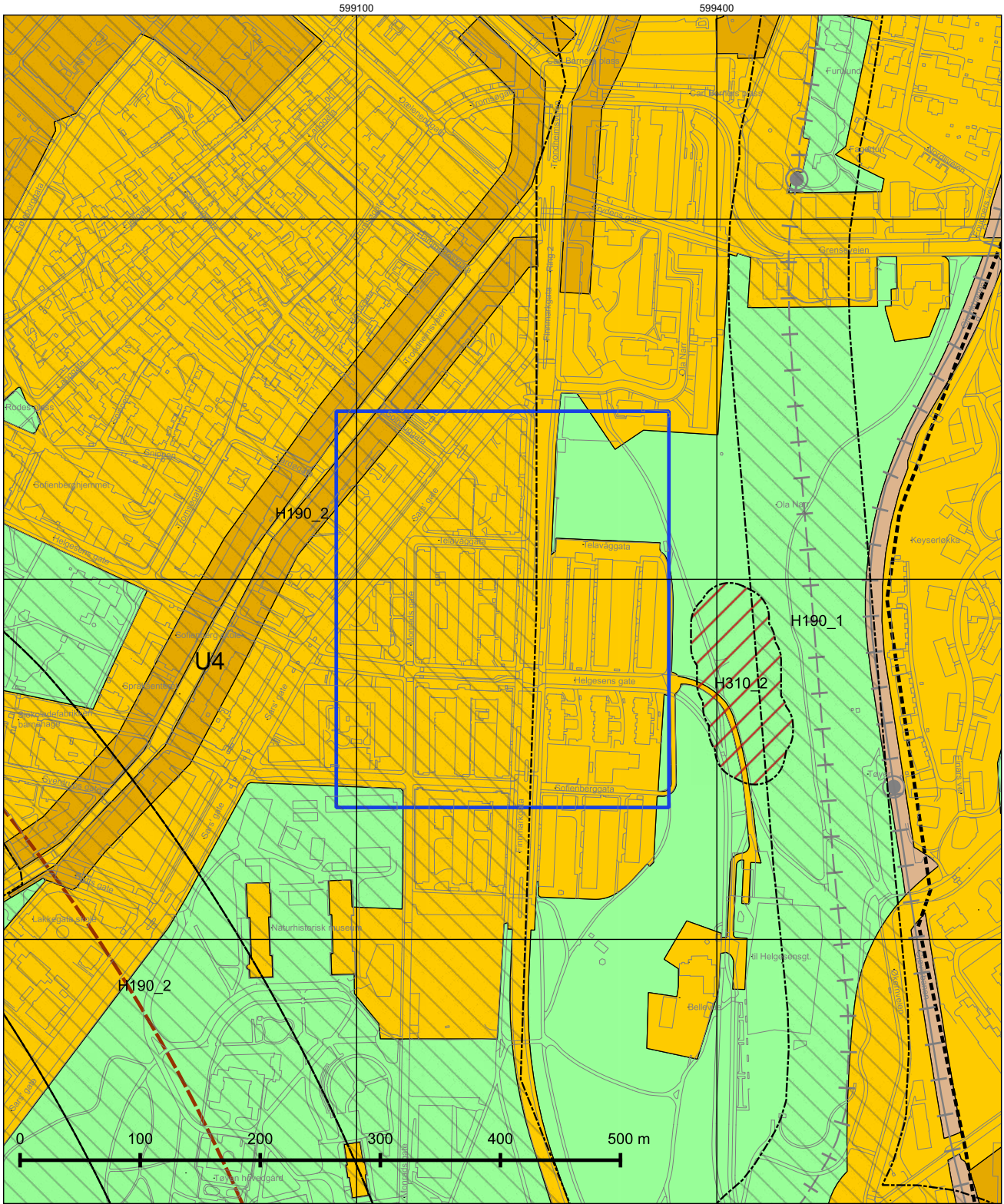
Elektrisitet	2 549 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	13 814 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 363 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,1 %
--------------------------------------	--------



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

70 - Felles avkjørsel311 - Annet veiareal312 - Fortau317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formålgrensning930 - Reguleringslinje936 - Regulert fotgjengerovergangFormålgrensePlangrense (gammel lov)Grense for bebyggelseRegulert kjørefeltMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)Inn-/utkjøring

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152689/86526255
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Helgesens gate 78C
0563 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre