

aktiv.





Eiendomsmegler

Fabian Kinga

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

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld:	Kr 209 082,-
Omkostn.:	Kr 9 796,-
Total ink omk.:	Kr 4 218 878,-
Felleskostn.:	Kr 3 635,-
Selger:	Beate Albrigtsen Pedersen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1941
BRA-i/BRA Total	33/36 kvm
Tomtstr.:	3734.1 kvm
Soverom:	0
Antall rom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 229, bnr. 25
Andelsnr.:	43
Oppdragsnr.:	1006260031

Vestvendt balkong I V.v/
fyring inkl. | Separat
kjøkken | Vinduer (2024) |
Markise | Generøs takøyde

Velkommen til Helgesens gate 76 E!

En lys og luftig 1-roms leilighet med alkove i byggets 2. etasje. Leiligheten byr på en praktisk og romslig planløsning, generøs takhøyde på opptil ca. 2,67 meter og store vindusflater som gir en luftig og behagelig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 6 m² - perfekt for ettermiddager og kvelder.

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!

- * Vestvendt og solrik balkong på 6 m²
- * Separat kjøkken
- * Vinduer og balkongdør fra 2024
- * Takhøyde opptil 2,67 meter
- * Markise
- * V.v/fyr. inkl.
- * Tv/internett inkl.
- * To boder, kjeller 3m² og loft med gulvareal målt til ca. 8,3 m²



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen23

Egenerklæring70

Nabolagsprofil.....76

Forbrukerinformasjon 150

Budskjema 151



Lys og svært innbydende stue med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Planløsningen er god og fleksibel, med flere fine møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord, noe som skaper en sosial og funksjonell sone for både hverdag og gjester. De rolige fargetonene understreker den varme og hjemmekoselige stemningen i rommet. Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2024, noe som gir boligen et moderne løft samt gode isolerende egenskaper. Vv/fyring er inkludert i felleskostnadene, noe som gir forutsigbare bokostnader







Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 6 m². Balkongen fremstår som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret og gir et hyggelig uterom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sittegruppe og øvrig ønsket møblering, perfekt for morgenkaffen, rolige ettermiddager eller hyggelige kvelder utendørs. Det er montert markise som gir gode sol- og skjermingsforhold på varme dager, samt utvendig stikkontakt og lampe på vegg som gir både praktiske bruksmuligheter og en hyggelig stemning på kveldene.



Lyst og innbydende kjøkken med god arbeidsflate og praktiske oppbevaringsløsninger i glatte, hvite fronter. Kjøkkenet har en varm benkeplate i tre som gir rommet et lunt preg, kombinert med flislagt bakvegg som tilfører både karakter og kontrast. Rommet oppleves luftig med godt dagslys fra vinduet, og planløsningen gir en naturlig flyt mellom matlaging og måltider. Ved vinduet er det etablert en hyggelig spiseplass som gir rom for rolige morgenstunder og uformelle måltider. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys og bidrar til en trivelig atmosfære i rommet.





Badet er flislagt og ble ifølge opplysninger modernisert i 2002 i regi av borettslaget. Rommet fremstår praktisk og funksjonelt, med en innredning bestående av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det speilskap med lysarmatur som gir både god belysning og praktisk oppbevaringsplass til baderomsartikler. 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 lys og innbydende entré med en praktisk utforming og gode oppbevaringsmuligheter. Her er det etablert en funksjonell garderobeløsning med speilfronter som bidrar til en romslig følelse og gir gode oppbevaringsmuligheter. Over inngangsdøren er det i tillegg etablert en oppbevaringshylle som utnytter takhøyden godt og bidrar til ekstra oppbevaringsplass. Entréen fremstår funksjonell og oversiktlig, og gir et ryddig og trivelig førsteinntrykk av boligen.





Leiligheten har en praktisk alkove som gir en naturlig og skjermet soveplass. Løsningen utnytter arealet godt og skaper en tydelig sone for hvile, samtidig som oppholdsrommene beholdes åpne og luftige



Plantegning

2. etasje



2. Etasje
Helgesens gate 76 E



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

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

Alternativ plantegning

2. etasje



2. Etasje
Helgesens gate 76 E



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

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

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler, takstmann eller selger tar ikke ansvar for om endringene er gjennomførbare.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 33 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 36 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod2. etasje

BRA-i: 33 kvm Bad, entré, alkove, stue, kjøkken, kot

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Balkong

Ikke målbare arealer

Loftsbod merket med 202.

Boden har skråtak og lav takhøyde.

På grunn av lav takhøyde er arealet ikke måleverdig og er derfor ikke inkludert i arealoversikten.

Gulvarealet er målt til ca. 8,3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, kott, alkove, bad, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong på ca. 6 m².

Kjeller:

Bod på ca. 3,3 m², merket med 202.

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

Boligens planløsning er endret fra opprinnelige byggetegninger.

Det har blitt etablert alkove i deler av stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3734.1 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

Sars’ gate (ca. 2 min gange):
Buss: Linje 31, 380 & 390

Sofienberg (ca. 3 min gange):
Trikk: Linje 17

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 & 5

Tøyen stasjon (ca. 7–10 min gange):
T-bane: Linje 1, 2, 3, 4 & 5
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
Bygningen generelt:
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. Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Fasader utført i teglstein samt malt murpuss. Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein.

Fellesområder:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Øvrige flater er hovedsakelig malte.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere i betong Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

Entredør:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

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

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjoner. Tremmefliser oppå dekket. Rekkverk i stål med plater.

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, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Byttet overskap på bad.
Nytt skap ble hengt opp i gammelt feste - det er ikke borret nye hull.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: 2002. Borettslaget gjennomførte VVS rehabilitering og oppgradering av bad. Ellers ukjent.

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Pentex AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lufteventil på radiator i stue pga alder. Skiftet termostat på radiator i stue og kjøkken da disse var defekte. Arbeidet ble bestille via og dekket av borettslaget.

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?: 2024
Firmanavn: Lillestrøm Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: All innmat i sikringsskapet skiftet ut, utenom selve strømmåleren. Det ble montert nytt deksel rundt sikringene for å hindre berøringsfare (iht. dagens krav). Jording ble etablert. I tillegg ble det satt opp stikkontakt på balkong. Alt arbeid ble gjort i sammenheng med større rehabilitering i borettslaget (fasadevindu- og balkongrehabilitering).

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/ laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja
Styret behandler reklamasjonssaker ifbm med rehabiliteringen totalentreprenør av rehabilitering av vinduer, balkonger og fasade. Det er ikke oppdaget eller meldt inn feil fra denne leiligheten.

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?: 2024
Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av balkong, utskiftning av vinduer og balkongdør. Arbeid gjennomført i regi av borettslaget.

Info fra selger:
Varmekablene på badet fungerer som de skal, men knappen for å stille temperaturen er ødelagt. Det antas derfor at bryteren må skiftes.

Standard
Entré:
Når du entrer leiligheten, møtes du av en lys og innbydende entré med en praktisk utforming og gode oppbevaringsmuligheter. Her er det etablert en funksjonell garderobeløsning med speilfronter som bidrar til en romslig følelse og gir gode oppbevaringsmuligheter.
Over inngangsdøren er det i tillegg etablert en oppbevaringshylle som utnytter takhøyden godt og bidrar til ekstra oppbevaringsplass. Entréen fremstår funksjonell og oversiktlig, og gir et ryddig og trivelig førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Lys og svært innbydende stue med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Planløsningen er god og fleksibel, med flere fine møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord, noe som skaper en sosial og funksjonell sone for både hverdag og gjester. De rolige fargetonene understreker den varme og hjemmekoselige stemningen i rommet.
Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2024, noe som gir boligen et moderne løft samt 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 vestvendt balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 6 m². Balkongen fremstår som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret og gir et hyggelig uterom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sittegruppe og øvrig ønsket møblering, perfekt for morgenkaffen, rolige ettermiddager eller hyggelige kvelder utendørs. Balkongen har tremmefliser lagt oppå betongdekket som gir et lunere og mer innbydende uttrykk. Rekkverk i aluminium med plater og rekkverkshøyden er målt til ca. 108 cm. Det er montert markise som gir gode sol- og skjermingsforhold på varme dager, samt utvendig stikkontakt og lampe på vegg som gir både praktiske bruksmuligheter og en hyggelig stemning på kveldene.

Kjøkken:
Lyst og innbydende kjøkken med god arbeidsflate og praktiske oppbevaringsløsninger i glatte, hvite fronter. Kjøkkenet har en varm benkeplate i tre som gir rommet et lunt preg, kombinert med flislagt bakvegg som tilfører både karakter og kontrast. Rommet oppleves luftig med godt dagslys fra vinduet, og planløsningen gir en naturlig flyt mellom matlaging og måltider.
Ved vinduet er det etablert en hyggelig spiseplass som gir rom for rolige morgenstunder og uformelle måltider. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys og bidrar til en trivelig atmosfære i rommet.

Bad:
Badet er flislagt og ble ifølge opplysninger modernisert i 2002 i regi av borettslaget. Rommet

fremstår praktisk og funksjonelt, med en innredning bestående av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det speilskap med lysarmatur som gir både god belysning og praktisk oppbevaringsplass til baderomsartikler.
Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig avtrekksventilasjon via ventil i vegg og himling, med tilluft via spalte ved terskel.

Alkove:
Leiligheten har en praktisk alkove som gir en naturlig og skjermet soveplass. Løsningen utnytter arealet godt og skaper en tydelig sone for hvile, samtidig som oppholdsrommene beholdes åpne og luftige.

Overflater:
Innvendige gulvflater: Flislagt gulv på bad. Ellers malt laminat.
Innvendige veggflater: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.
Innvendige takflater: Glatte, malte himlingsflater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot ca. 2,67m.

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

Annet (rør, ventilasjon, elektrisk anlegg):
Rørføringer i kobber. Det er benyttet utenpåliggende kobberør på bad. Stoppekraner er lokalisert i vegg på kjøkken. Adkomst via luke.

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 spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Hovedsikring på 40 A, jordfeilautomater og 3 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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 TG2:

Bad / Overflater gulv:

Vurdering av avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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.

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:

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

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.

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.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 40 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens:

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.

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 renovering.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i stue. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/ etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i

kostnadsestimatet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
Nyere håndverkstjenester
2026 Male overflater, gang stue, alkove, gjennomført av eier.
2026 Nytt overskap på bad (hengt i gamle festehull), gjennomført av eier.
2025 Stikkontakt på balkong. I regi av borettslaget. Gjennomført av Lillestrøm Elektro AS.
2025 Markise på balkong. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Norsol AS.
2025 Bytte ventil og termostat på radiator. Arbeid gjennomført av borettslagets rørlegger: Pentex AS.
2024 Arbeider i sikringsskap*. I regi av borettslaget. Gjennomført av Lillestrøm Elektro AS.
2024 Nye vinduer. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Oslo Murmesterbedrift AS.
2024 Rehabilitering av balkong. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Oslo Murmesterbedrift AS.
2024: All innmat i sikringsskapet skiftet ut, utenom selve strømmåleren. Det ble montert nytt deksel rundt sikringene for å hindre berøringsfare (iht.

dagens krav). Jording ble etablert. I tillegg ble det satt opp stikkontakt på balkong. Alt arbeid ble gjort i sammenheng med større rehabilitering i borettslaget (fasadevindu- og balkongrehabilitering).
2024 Leilighetsavstiller brannvarslingsanlegg. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Firesafe.
2021 Byttet fronter på kjøkkeninnredning, gjennomført av eier.

I henhold til opplysninger fra eier.

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bestilt Norgespris for strøm for denne leiligheten.

Info fra selger: Gjennomsnittlig strømregning (inkl. nettleie) i 2025 var på 314,- i måneden.

Energimerke
D

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 4 000 000

Omkostninger kjøper
4 000 000 (Prisantydning)

209 082 (Andel av fellesgjeld)

4 209 082 (Pris inkl. fellesgjeld)

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

9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 218 878 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 227 778 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 230 578 (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 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 958 397 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 833 586 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere

eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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, og eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet. Grunnpakken dekkes av felleskostnader.

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 pr. Månedlig intervall: 3 635,00,-

Herav:
Trappevask: 102,00
Felleskostnader: 3 533,00

For uten om det ovennevnte inkluderer også felleskostnadene blant annet fyring, varmtvann, forretningsførerhonorar, tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader økte med 12,5% fra 01.02.25

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3635

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 209 082

Fellesgjeld pr. dato
10.03.2026

Kommentar fellesgjeld
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 fellesformue
Kr 893

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget
Borettslagsnavn
Tøyen 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer
948318067

Andelsnummer
43

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: 2 840 831,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
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: 4,08%
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: 4,08%
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: 2 491 763,00
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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ny andelseier må melde seg inn i OBOS og må selv betale denne kostnaden.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 229, bruksnummer 25 i Oslo kommune.Andelsnr. 43 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:

301/229/25:
06.09.1940 - Dokumentnr: 405344 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

06.09.1940 - Dokumentnr: 905349 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 15.10.47, 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, saksnr. 2025/14108.

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 søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Kommentar fra takstmann:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk planløsning er endret fra opprinnelige byggetegninger. Det har blitt etablert alkove i deler av stuen.

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

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten befinner seg i et område regulert for boligformål. Boligen følger reguleringsplan "byggeområde for boliger, U 0,4-1,5" etter regulringsbestemmelsene i S-2255 med vedtektsdato 28.7.77. Se endret reguleringsbestemmelse i S-2937 med vedtektsdato

1.10.87.

I nærområdet er det planlagt følgende saker:
Trondheimsveien 61 med saksnummer 202507417
-Oppføring av bolig og næringsbygg

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.

Verneklasse/SEFRAK
Borettslagets bygninger ble oppført i Byantikvarens Gule liste i 2014.

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. Det forutsettes av kjøpetinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
27 990 Eksklusiv markedspakke
3 500 Garantipremie/inneståelse
-1 950 Interiørveiledning inkludert
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
6 000 Utlegg fotograf
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 94 310

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

16.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



 1-roms leilighet med balkong
 Helgesens gate 76 E, 0563 OSLO  OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 25
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 Rapportdato: 16.03.2026 Oppdragsnr.: 22052-26065 Eiendomsverdi ref nr: IR1465
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 byggteknisk 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 byggelånoppfølging. 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.

Helgesens gate 76 E, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 25
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



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 fuktsøk.

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 byggregler

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.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658



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.



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.



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.



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.



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.



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

1-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1941

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 stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6 m².

Tremmefliser oppå dekket.
Rekkverk i stål med plater.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

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:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Øvrige flater er hovedsakelig malte.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers malt laminat.

Gulvvarme på bad.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2.67 m.

Etasjeskillere i betong Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2002 i regi av borettslaget.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjhjørne med sluk, og dusjarmatur på vegg.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

IKEA kjøkken fra 2011 med nye fronter 2021.

Innredning med glatte, høyglansfronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.
Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rørføringer i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Stoppekraner er lokalisert i vegg på kjøkken. Adkomst via luke.

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 spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Hovedsikring på 40 A, jordfeilautomater og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende 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](#)

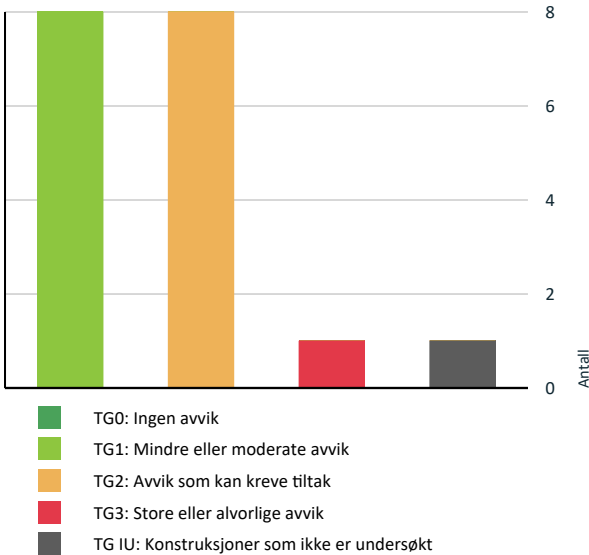
1-roms leilighet med balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligens planløsning er endret fra opprinnelige byggetegninger.
Det har blitt etablert alkove i deler av stuen.



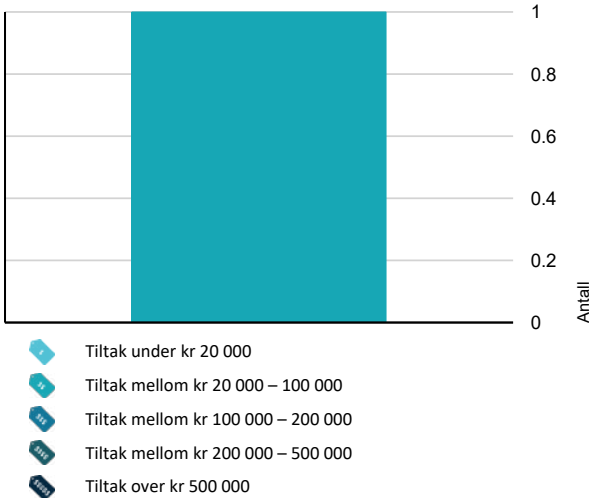
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet med balkong

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - 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 > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1941

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4. etasjer med kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
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

Beskrivelse
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

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6 m².

Tremmefliser oppå dekket.
Rekkverk i stål med plater.



Tilstandsrapport

Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
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 inspisert 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:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Øvrige flater er hovedsakelig malte. 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.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers malt laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.



Tilstandsrapport

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2.67 m.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert hakk og merker i gulvet, samt stedvis knitring. Det er også registrert mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter.
Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull 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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggt teknisk konsulent.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i kjøkken.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 40 mm gjennom hele rommet i stuen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

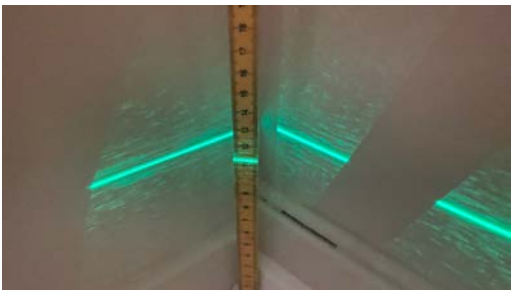
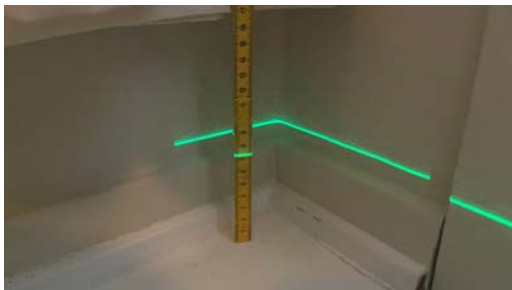
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.

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 renovering.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i stue.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

Det bemerkes at det er bruksmerker på innerdører.
Utover dette er det ikke påvist avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Forholdet vurderes ikke å ha betydning for dørens funksjon.
Tilstandsgrad settes til TG1, som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ble modernisert i 2002 i regi av borettslaget.

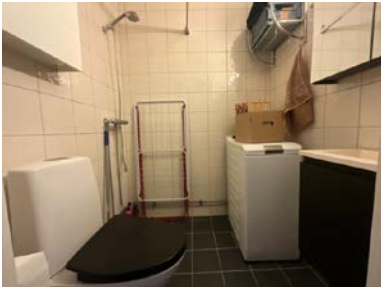
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggt tekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.



Tilstandsrapport

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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig susterne.
Dusjhjørne med sluk, og dusjarmatur på vegg.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i 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



Tilstandsrapport

• 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.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til nabo og murvegger.
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.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
IKEA kjøkken fra 2011 med nye fronter 2021. I henhold til forrige prospekt.

Innredning med glatte, høyglansfronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktsatte 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.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle fett- og kullfilter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Rørføringer i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Stoppekraner er lokalisert i vegg på kjøkken. Adkomst via luke.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

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:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken. 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.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- 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 inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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 forenklede 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Hovedsikring på 40 A, overspenningsvern, jordfeilautomater og 3 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.



Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort 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 2025-03-14.
Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.
- 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

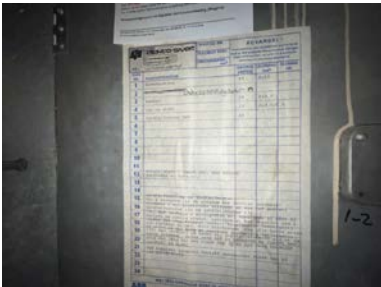
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at reguleringshjulet på termostaten til varmekablene er ødelagt og bør byttes.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet samsvarer ikke fullt ut med monterte sikringer. Det anbefales at kursfortegnelsen oppdateres for å gi korrekt oversikt over anlegget.

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

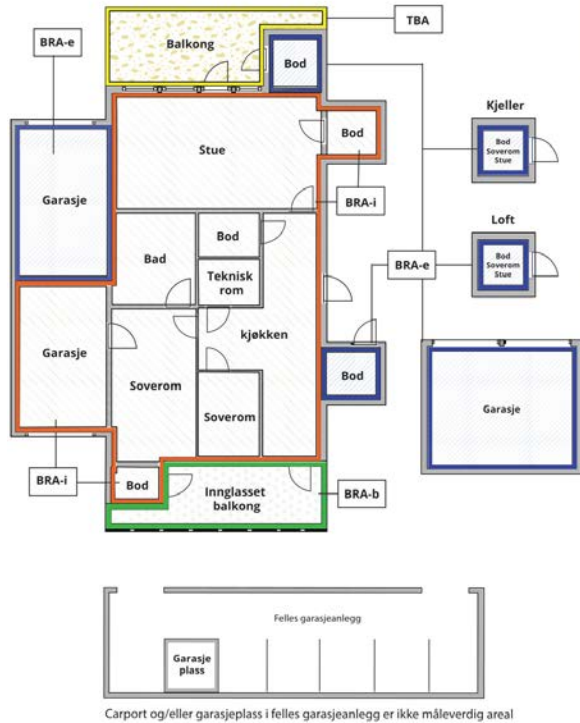
Hva er måleverdig areal?

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

1-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)		
2. Etasje	33			33	6
Kjeller		3		3	
Loft					
SUM	33	3			6
SUM BRA	36				

Romfordeling

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



Kommentar

Entré/gang, kott, alkove, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 6 m².

Kjeller:

Bod på ca. 3,3 m², merket med 202.

Loft:

Bod merket med 202.

Boden har skråtak og lav takhøyde.

På grunn av lav takhøyde er arealet ikke måleverdig og er derfor ikke inkludert i arealoversikten.

Gulvarealet er målt til ca. 8,3 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 måleregler (NS 3940).

Det bemerkes at leiligheten ble målt til 32,5 m², og i henhold til matematiske avrundingsregler er dette rundet opp til nærmeste hele tall, hvilket gir et bruksareal inne i leiligheten på 33 m².

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.

Rombetegnelser 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 endret fra opprinnelige byggetegninger.

Det har blitt etablert alkove i deler av stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026 Male overflater, gang stue, alkove, gjennomført av eier.
2026 Nytt overskap på bad (hengt i gamle festehull), gjennomført av eier.
2025 Stikkontakt på balkong. I regi av borettslaget. Gjennomført av Lillestrøm Elektro AS.
2025 Markise på balkong. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Norsol AS.
2025 Bytte ventil og termostat på radiator. Arbeid gjennomført av borettslagets rørlegger: Pentex AS.
2024 Arbeider i sikringsskap*. I regi av borettslaget. Gjennomført av Lillestrøm Elektro AS.
2024 Nye vinduer. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Oslo Murmesterbedrift AS.
2024 Rehabilitering av balkong. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Oslo Murmesterbedrift AS.
2024 Leilighetsavstiller brannvarslingsanlegg. I regi av borettslaget. Arbeid gjennomført av Firesafe.
2021 Byttet fronter på kjøkkeninnredning, gjennomført av eier.

I henhold til opplysninger fra eier.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	25		0	3734.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Helgesens gate 76 E

Hjemmelshaver
Borettslaget Tøyen II

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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
/BORETTSLAGET TØYEN II	948318067			Pedersen Beate Albrigtsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43



Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1941. 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 II 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.	Ikke 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	16.03.2026	
2	16.03.2026	

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 boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 omsluttede 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.



Forutsetninger

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	Beate Albrigtsen Pedersen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2015 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Helgesens gate 76E	
0563 OSLO	
0301-229/25/0/0	



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**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet overskap på bad. Nytt skap ble hengt opp i gammelt feste - det er ikke borret nye hull.
- 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: 2002. Borettslaget gjennomførte VVS rehabilitering og oppgradering av bad. Ellers ukjent.

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

♦ Ja

Lufteventil på radiator i stue.
Termostat på radiator i stue og på kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pentex AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lufteventil på radiator i stue pga alder. Skiftet termostat på radiator i stue og kjøkken da disse var defekte. Arbeidet ble bestille via og dekket av borettslaget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2024

Firmanavn: Lillestrøm Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: All innmat i sikringsskapet skiftet ut, utenom selve strømmåleren. Det ble montert nytt deksel rundt sikringene for å hindre berøringsfare (iht. dagens krav). Jording ble etablert. I tillegg ble det satt opp stikkontakt på balkong. Alt arbeid ble gjort i sammenheng med større rehabilitering i borettslaget (fasade- vindu- og balkongrehabilitering).

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?

♦ Ja

Styret behandler reklamasjonssaker ifbm med rehabiliteringen totalentreprenør av rehabilitering av vinduer, balkonger og fasade. Det er ikke oppdaget eller meldt inn feil fra denne leiligheten.

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?: 2024
Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av balkong, utskiftning av vinduer og balkongdør. Arbeid gjennomført i regi av borettslaget.

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



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Helgesens gate 76E - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 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	10 min	0.7 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
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min	0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	19 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min	1.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

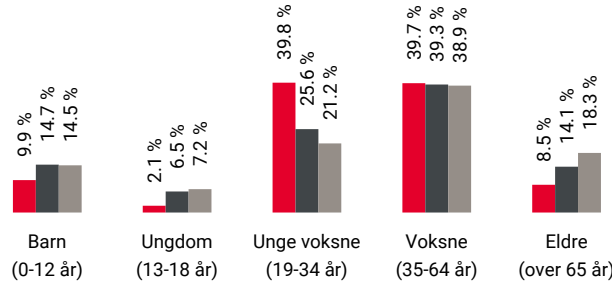


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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	4 min	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	5 min	0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Rodeløkka	5 min
Rema 1000 Sofienberg	5 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

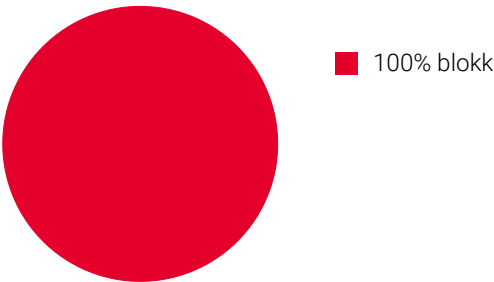


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



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

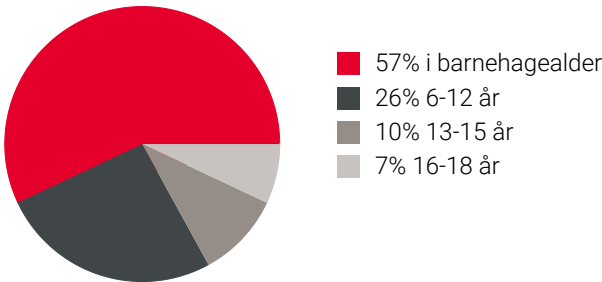
Sitat fra en lokalkjent



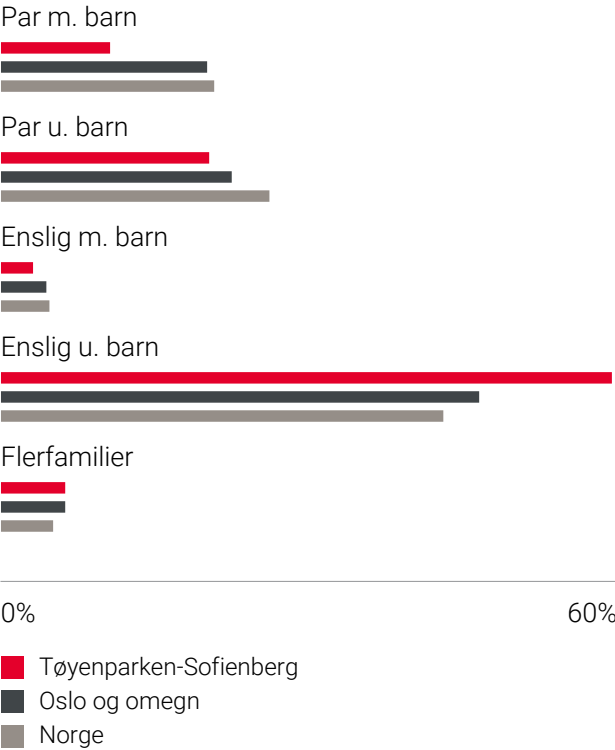
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	7 min
Vitusapotek Carl Berner	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

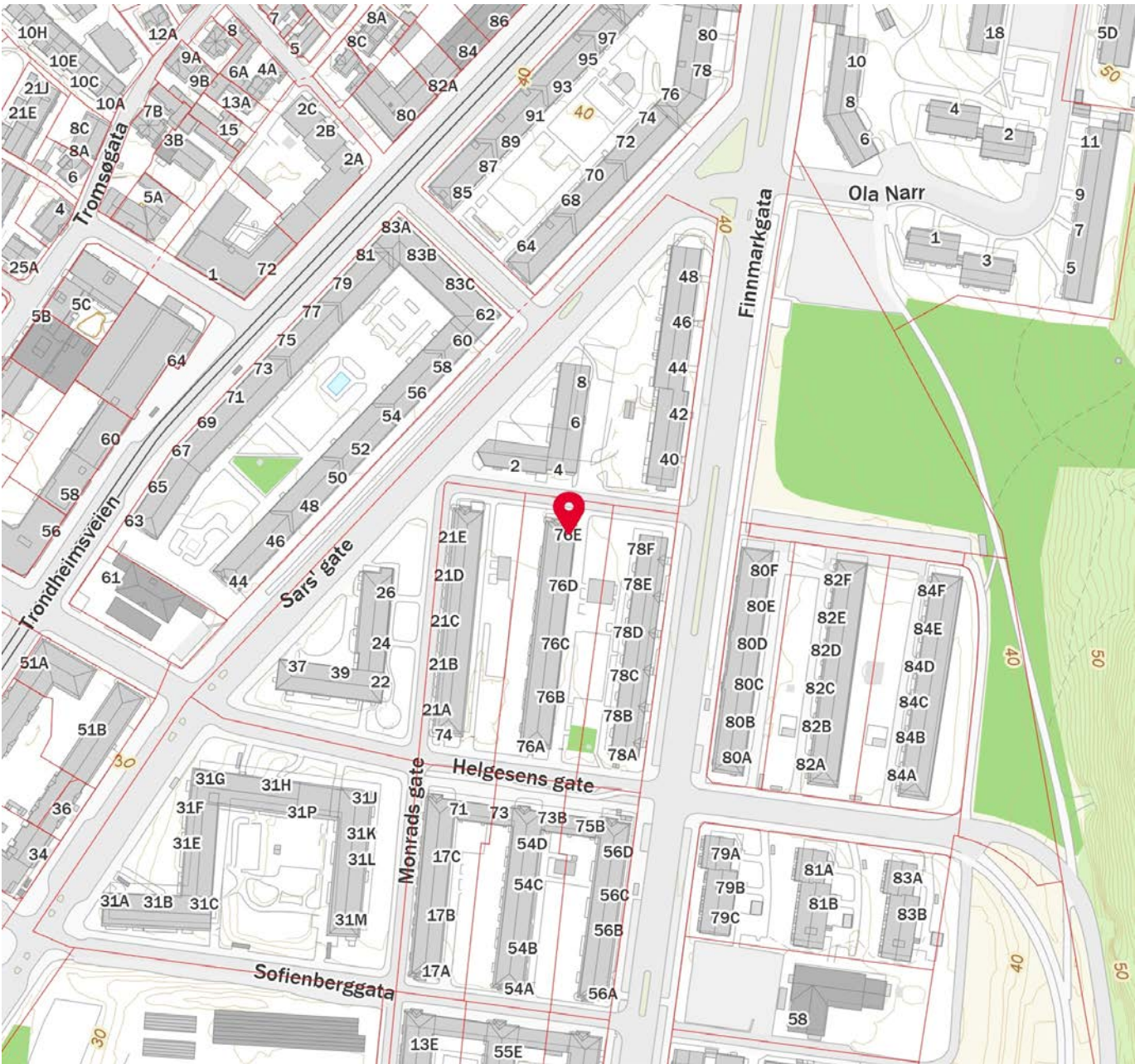
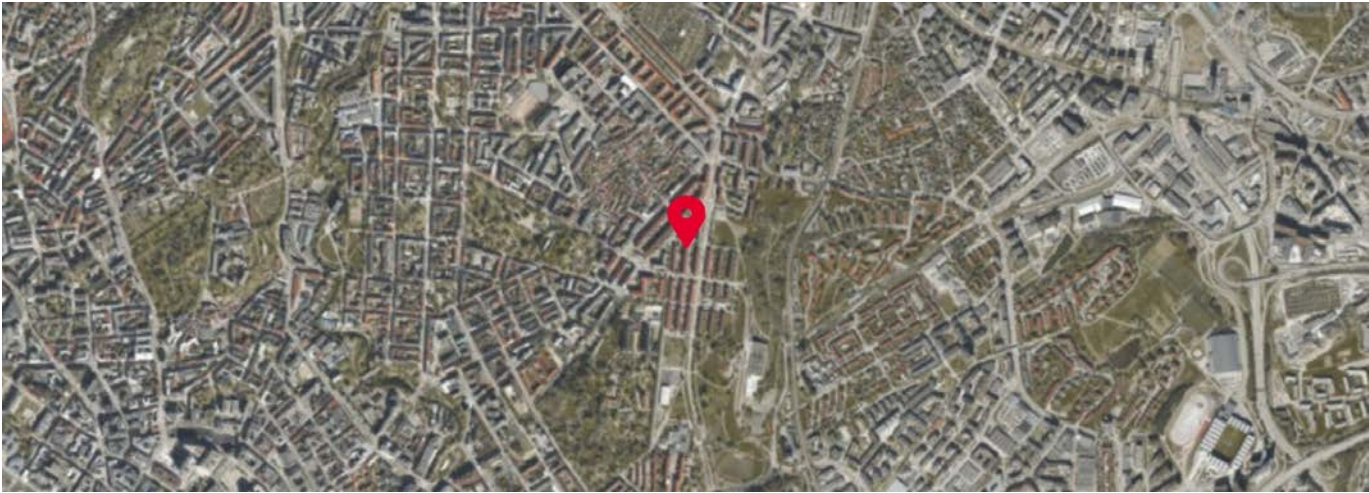


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Bygningsinspektøren
i Østre distrikt
961/39
Oslo

Ekspedisjons-Dokument

nr. 5

angående

på matr.nr. 76 Helgesens gt.

Innlevert

Attestert 15/10 - 47

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse. og 68. med forespørsel om del fra

uttalelse i anl. bl. helserådets side er noe til hinder for at ferdigattest

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den, 25-8-1947. utstedes.

For insp. J. Thushimann

SB/MH.

Helgesensgt. 76.

Sendes herr bygningschefen.

En vil anbefale at ferdigattest blir utstedt

under forutsetning av at kjøkkener, entreer, bad og trappe-

oppganger blir oljemalt når det blir adgang til å få materi-

aler og arbeidshjelp.

Oslo helseråd, den 11. september 1947.

Etter fullmakt.

Nissen

J. Nissen.

13 SEP 1947

Hjorthøj

Byg. bl. 24, 5-61, 4000. Sætre A/S, Oslo.

2

ad. 76 Helgesens gt (Tøyen kv. VII.).

Sendes br. oppmålingssjefen til erklæring
ang. grunnens matr.nr.

Oslo bygningskontroll, østre distrikt, den 16-47.
For insp.: *F. Thunhaugen*



AEM/AH.

Nr. 76 Helgesens gate. (Tøyen, kv. VII.)

Bygningsinspektørens eksp. av 16/9-47.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i Østre distrikt.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 76 Helgesens gate,
hvis mælebrev er tinglyst 6/9-1940.

Oslo oppmålingsvesen, den 16. september 1947.

Prinsen Lunde

A. E. Myrnes

Bygn. svt.
motat. 16 SEP 1947

15. 18. KVE 20
An. 16. 05. 1947
SAKST. 69/5

*Sendes Oslo parkvesen med forespørsel om
grønnetanlegget er så i orden at ferdigattest
kan utstedes, jfr. blad 68.*

Oslo bygningskontroll, østre distrikt, den 16-47.
For insp.: *F. Thunhaugen*

Str/RJ.
J.nr 69/5.

Ad: Helgesensgate 76 (Tøyen kv. VII)/Bygningsinsp. for Østre distriks på-
tean. av 16/9.1947.

Tilbakesendes med vedlegg herr BYGNINGSJEFEN.

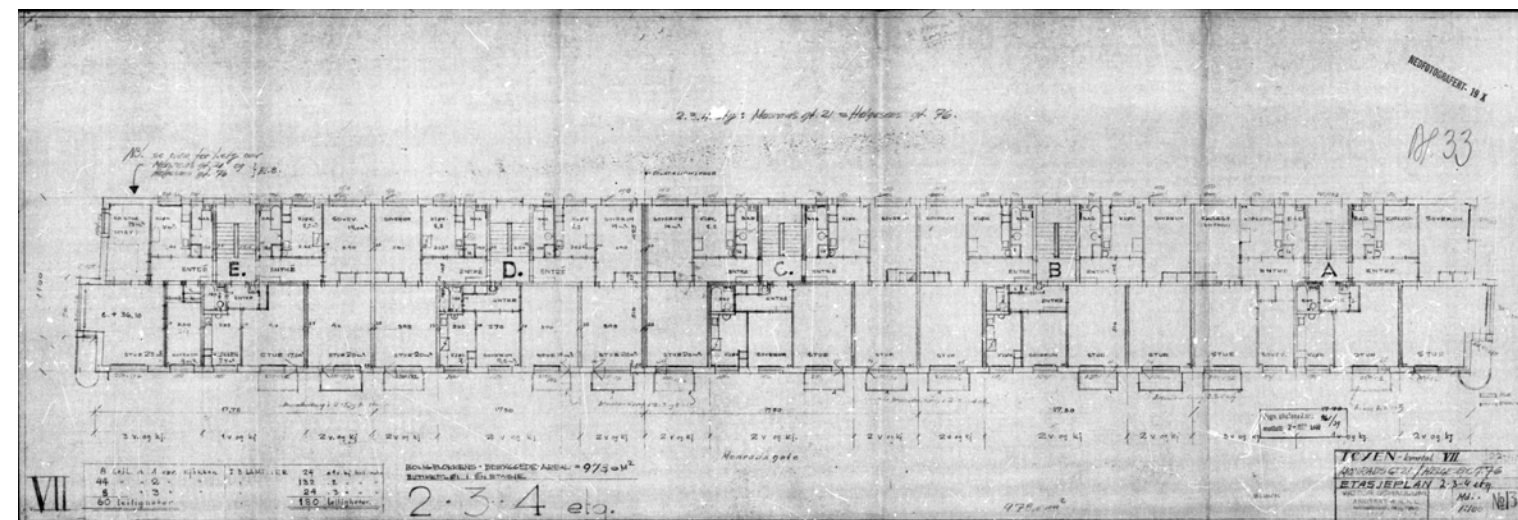
Stauderabatten langs veggen er ikke plantet. Ellers ikke noe

Oslo parkvesen den 20. september 1947

Marius Röhne.

Edvin Ström.

Bygn. svt. bemerke.
motat. 22 SEP 1947





FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202315059 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Tove Mette Pettersen	Dato: 17.03.2025
Adresse:	HELGESENS GATE 76	Eiendom:	229/25
Tiltakshaver:	Tøyen 2 Borettslaget	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Ferdigattest - Helgesens gate 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannalarmanlegg og nødlys, mottatt 14.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315059			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



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 luftlås 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 fellessgjeld) 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 i 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 för 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: Valgkomiteén 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

11 av 29

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

Vedlegg 2 16 av 29 0028 Tøyen II Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg 2

16 av 29

0028 Tøyen II Borettslag Revisjonsberetning.pdf

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

SPESIFIKASJON 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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		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
-----------------------	--------------------	----------------	------------------	------------------

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

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 KLASIFISERING 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/soppkontroll	-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.

114	
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

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 forretningsfører 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 framtreddende 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.

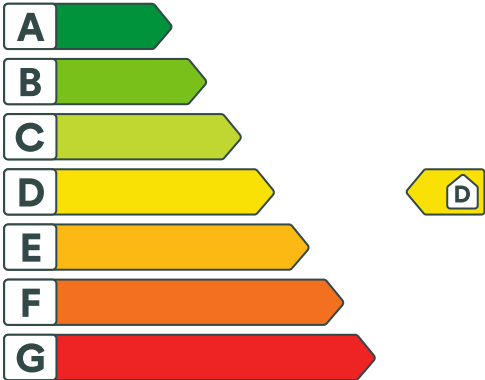
Andelseier er pliktig til å overlate leietakeren et eksemplar av husordensreglene. Andelseier bærer likevel ansvaret for at framleier overholder borettslagets regler.



Helgesens gate 76E, 0563 OSLO



Adresse Helgesens gate 76E, 0563 OSLO	
Dato for energimerking 08.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267388
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80580029
Gårdsnummer 229	Bruksnummer 25
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1941	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 33,0 m²	Oppvarmet bruksareal 33,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 205,61 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 205,61 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 512 kWh
--	---



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Helgesens gate 76E, 0563 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

i Om grunnlaget for energimerket

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.

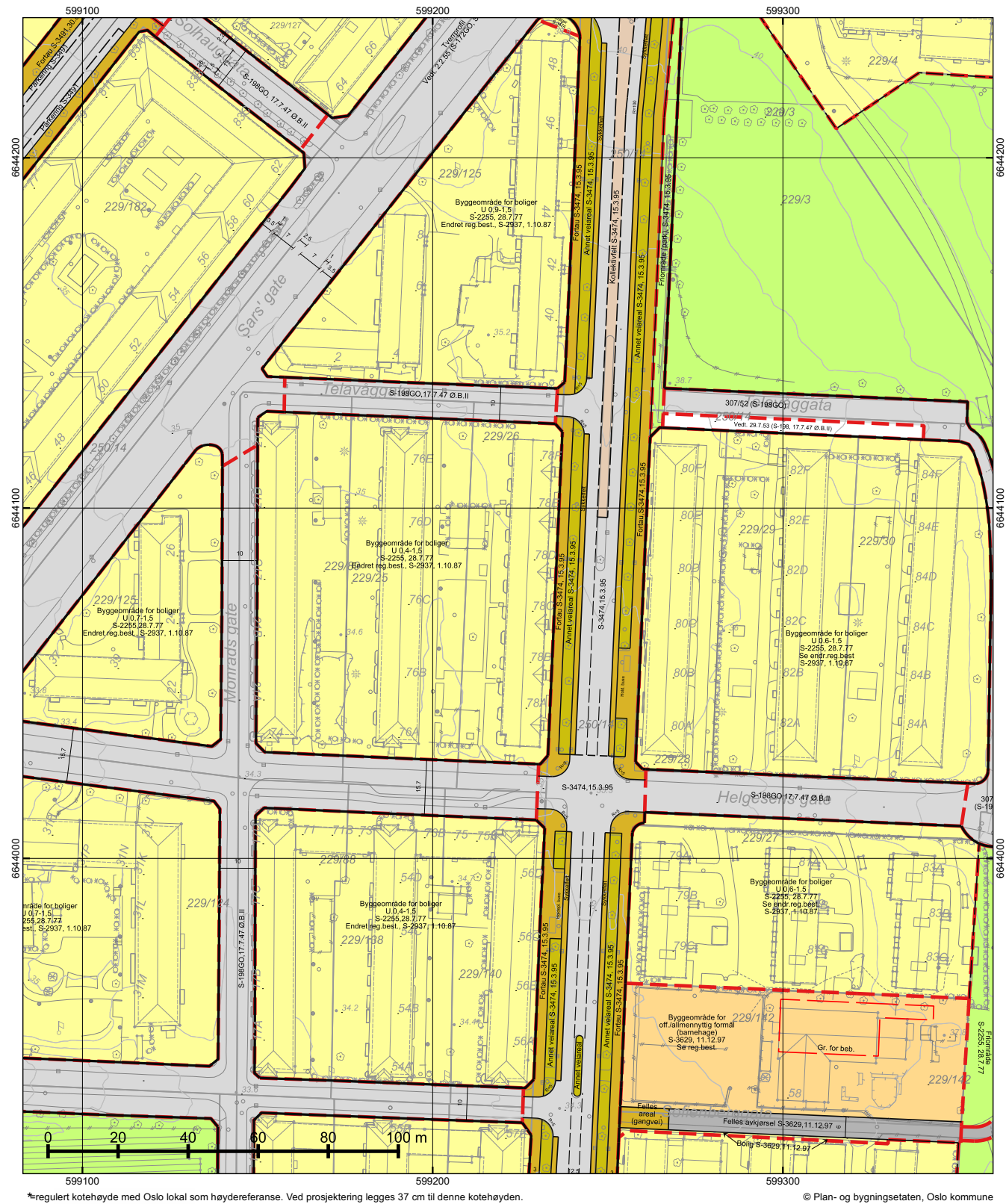
<https://www.enova.no/energimerking>

? Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



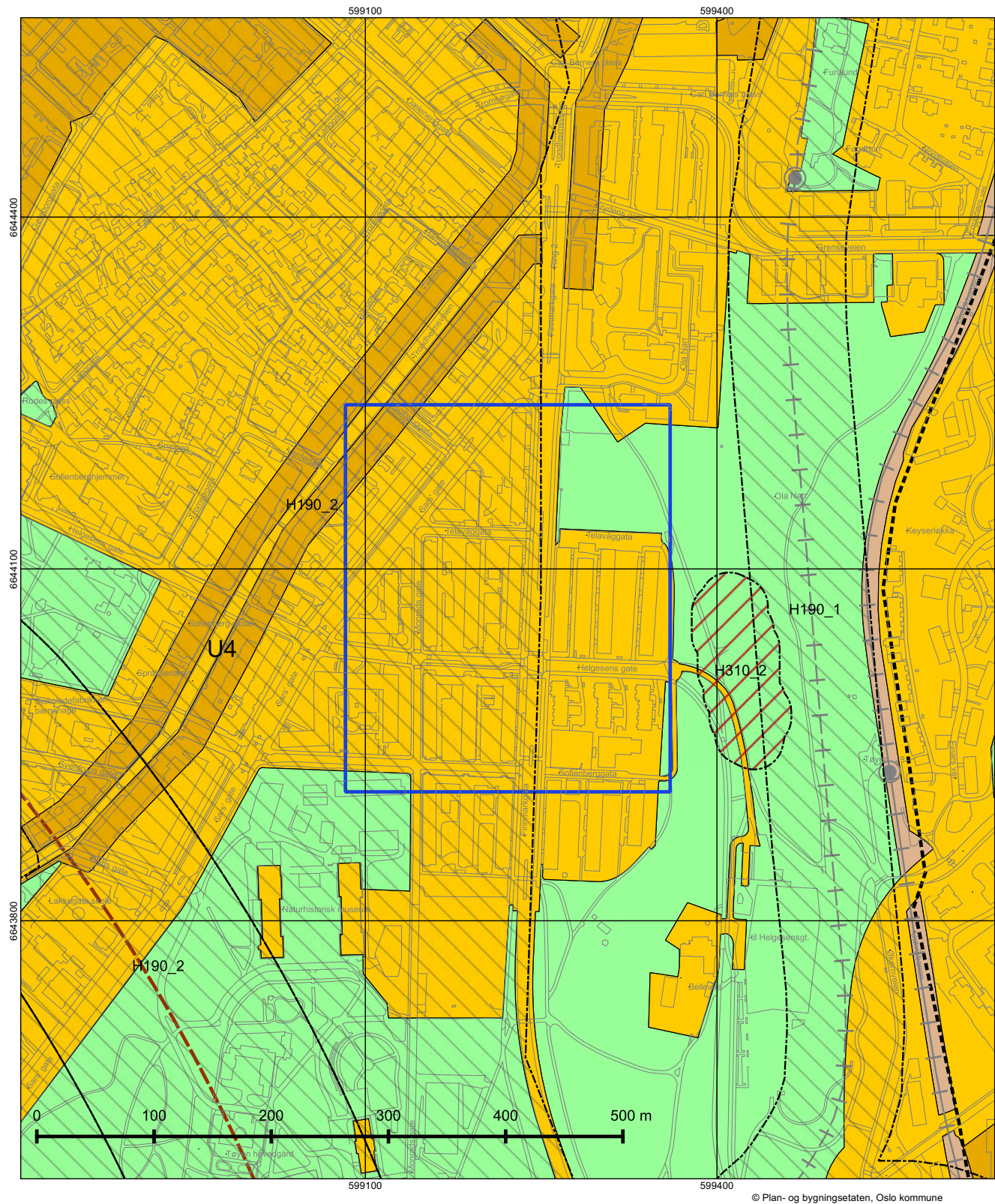
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 152689/ 86526255</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Helgesens gate 78</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 229/26</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 152689/ 86526255	Deres ref.:	Adresse: Helgesens gate 78	Kommentar:	Gnr/Bnr: 229/26	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 152689/ 86526255	Deres ref.:						
Adresse: Helgesens gate 78	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 229/26							

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 avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring





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>

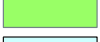
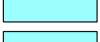
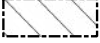
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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 76E
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre