

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 383 990,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 493 786,-
Felleskostn.: Kr 6 590,-
Selger: Miriam Marie Bandlien
Kraft
Kristian Bandlien Kraft

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 61/68 kvm
Tomtstr.: 3404.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 89
Andelsnr.: 45
Oppdragsnr.: 1006260029

Deres nye drømmehjem?

Ønsker dere en luftig, gjennomgående leilighet med god planløsning, balkong og attraktive omgivelser?

Da bør du ta en nærmere titt på denne boligen i Monrads gate 21A!

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og fremstår som en sjarmerende og gjennomført 3-roms endeleilighet med gode lysforhold og en praktisk romfordeling.

Her bor du i et etablert og populært boligområde på Sofienberg, med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og grønne rekreasjonsområder.

- Gjennomtenkt planløsning
- Vinduer & balkongdør fra 2024
- Lekkert kjøkken m/integrerte hvitevarer
 - 2 gode soverom
 - Praktisk walk-in garderobe
- Bad m/ opplegg for vaskemaskin
- Kjeller- og loftsbod (ca. 7m²)
- Veldrevet brl m/ vaktmestertjeneste & trappevask
- Grøntarealer & rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	74
Energiattest	81
Nabolagsprofil	167
Budskjema	175





LovåsFoto



LovåsFoto



LovåsFoto



LovåsFoto

























Rune Kristiansen Takst AS
Monrads gate 21 A. Oppdrag 25126



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



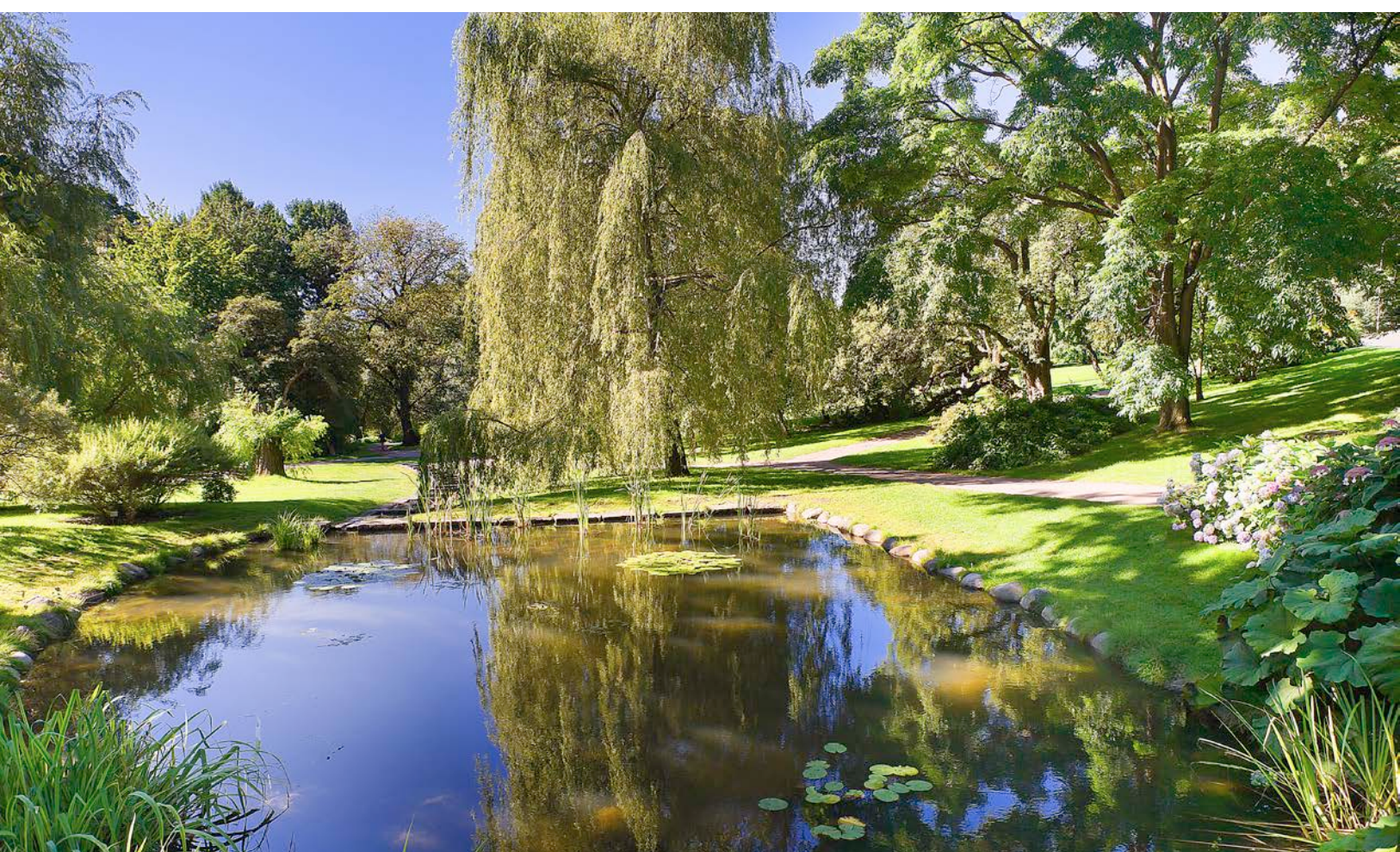












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, omkleddingsrom, bad.

5. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 265 cm.

Balkongen måles til 7,5 kvm. og rundes da opp til 8 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3404.1 kvm

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.

Barnehage/Skole/Fritid

- Kulturparken Fus barnehage (1-5 år), 3 min gange
- Sofienbergparken barnehage (0-5 år), 4 min gange
- Rodeløkka barnehage (1-5 år), 5 min gange

Skolekrets

- Lakkegata skole (1-7 kl.), 7 min gange
- Vahl skole (1-7 kl.), 9 min gange
- Tøyen skole (1-7 kl.), 10 min gange
- Sofienberg skole (8-10 kl.), 3 min gange
- Frydenberg skole (8-10 kl.), 21 min gange
- Hersleb videregående skole, 10 min gange
- Foss videregående skole, 16 min gange

Offentlig kommunikasjon

- Helgesens gate bussholdeplass, 2 min gange
- Sofienberg trikkholdeplass, 4 min gange
- Tøyen stasjon, 9 min gange
- Carl Berners plass, 9 min gange
- Oslo S, 24 min gange

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass, fra 2024.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 40 dB klassifisert dør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Feil på endeskjøten under servantskap samt dårlig regulator.

Til info: Varmekablene går på borettslagets forsikring, men siden det er beboers ansvar må man selv betale

egenandelen som per i dag er 12 000 kroner. Denne kan endres og det er ikke sikkert denne summen er oppdatert her.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: M-TEK

Beskrivelse av arbeidet: Etter å ha hugget opp og fjernet feilen, ble en ny endeskjøt montert og skadestedet støpt igjen. Kabelen målte ok etter reparasjonen og ble koblet til i en ny regulator.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: H&H Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra badekar til dusjkabinett (murt inn) + utskifting av vask, blandebatteri og skap over toalett, under vask og over vaskemaskin.

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?

Ja

Det har blitt observert sølvkre på badet når varmekablene har stått på høy varme.

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

Ja

Vannet i vasken på kjøkkenet gikk ikke ann å skru av grunnet gamle rør og blandebatteri. Ingen vannskade eller annen skade.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rør og eiendom as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut rør og blandebatteri, i tillegg til ny benk og vask.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Storm Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av taklampe i stue, taklampe og bryter på soverom 2 + installasjon av stikkontakt på kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lillestrøm elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sofienberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under skapet over vaskemaskinen.

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

Ja

Det ble fremlagt en tilstandsrapport da vi kjøpte boligen i 2020.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift, Takst og Vinduspesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av fasade, balkonger, samt bytte av alle vinduer og balkongdør i regi av

borettslaget

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

Ja

Ny balkongdør kunne ikke festes i luftestilling. Det er reklamert og følges opp av borettslaget

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomgående planløsning som gir en god flyt mellom rommene. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, omkleddingsrom/walk-in garderobe samt bad. I tillegg disponerer leiligheten bod på både loft og i kjeller, samt en romslig balkong med utgang fra stuen.

Allerede i entréen får man et hyggelig første møte med boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og rommet fungerer som en naturlig fordelingssone videre inn til de øvrige rommene.

Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, et lyst og innbydende rom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Planløsningen gjør det enkelt å skape flere hyggelige soner i rommet, enten det er til rolige kvelder i sofaen eller middager rundt spisebordet. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på nesten 8 m².

Balkongen ligger på hjørnet og vender mot sydvest. Den får derfor sol fra flere himmelretninger og har gode solforhold gjennom store deler av dagen. I sommerhalvåret blir balkongen nærmest som en naturlig forlengelse av stuen.

Kjøkkenet har et særpreget og sjarmerende uttrykk som gir rommet karakter. Her er det en eldre/original kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater med nedfelt oppvaskkum samt automatisk vannstopper. Ved vinduet er det også plass til en liten og hyggelig spisekrok, et fint sted for morgenkaffen, frokost eller enkle måltider i hverdagen.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet fremstår som et rolig og behagelig rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. I direkte tilknytning til rommet finner man et praktisk walk-in garderoberom, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for klær og tilbehør og bidrar til en ryddig og oversiktlig

løsning i hverdagen. Soverom 2 er et lyst og hyggelig rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget rundt 2002 i forbindelse med oppgradering av blant annet sluk og membraner. Rommet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med dusj med fastklemmt dusjkabinettbunn og glassdører, gulvstående toalett samt servant med baderomsinnredning. Det er også opplegg for vaskemaskin, og det er nylig montert nytt dusjkabinett.

I tillegg disponerer leiligheten bod både på loft og i kjeller, noe som gir gode lagringsmuligheter for blant annet sportsutstyr, sesongartikler og annet man ønsker å oppbevare. Disse er målt til å være hhv 3 og 4 kvm store.

La oss høre med selger hva de synes om boligen og området:

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Bil: Gateparkering/beboerparkering.
- Sykkelparkering er i eget sykkelskur i borettslaget

Når kjøpte dere eiendommen?

- November 2020, overtakelse januar 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Boligens sentrale plassering med kort vei til «alt»: Grünerløkka, Carl Berner og Tøyen med parker, kollektivtilbud og byliv. Samtidig er det en rolig gate og område. I tillegg var det veldig positivt med en så sjarmerende og lys leilighet med solrik balkong.

Hvorfor skal dere flytte?

- Vi ønsker oss litt mer plass.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Solforholdene på balkongen, på sommeren er det sol fra kl 10-21! Vi kommer også til å savne beliggenheten og det gode nabofellesskapet i borettslaget. Og ikke minst kommer vi til å savne den indiske take-awayen rett over gata (etter vår mening er det Oslos beste indiske!)

Hva har dere likt best med området?

- Sofienberg er den perfekte kombinasjonen av å bo i en rolig gate, med flere store parkområder i umiddelbar nærhet, samtidig som man er tett på bylivet på Grünerløkka, Carl Berner og Tøyen.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- Vi skulle ønske det var mulighet for å kjøpe eller bygge ut større leilighet i samme borettslag!

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Vinter: Toget fra Tøyen stasjon tar deg rett ut til skisporet i marka! Det preppes også for en liten skiløype på Ola Narr og det er gode akeforhold i Tøyenparken for barnefamilier (eller den lekne). Det er gode vaktmestertjenester i borettslaget og gården blir måkt og strødd fortløpende gjennom hele vinteren. Det at det er en hjørneleilighet gjør at leiligheten slipper inn så mye lys som mulig selv i mørketiden.

- Vår: Botanisk hage er nydelig på våren med blomstring på kirsebærtrær og magnolia-trærne. I tillegg kommer solsteken på balkongen!

- Sommer: Fantastiske solforhold på balkongen og parker, kafeer og uteserveringer på alle kanter. Det at det er murbygning gjør at leiligheten holder seg sval selv på varme dager.

- Høst: Det kryr av koselige kafeer i nærområdet, og Tøyenparken og Botanisk hage har nydelige farger!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

- Sjarmerende, lys og sentral!

Standard

Kjøkken

Eldre/original kjøkkeninnredning med malte fronter.

Benkeplater med nedfelt oppvaskkum.

Det er montert automatisk vannstopper.

Baderom

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca. 2002 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og

sanitærutstyr m.m. Det er nylig montert nytt dusjkabinett, m.m.

Dusj med fastklemt dusjkabinett-bunn, glassdører, gulvstående klosett, servant/baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

Balkong

Utgang fra stuen til balkong på ca. 7 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 105 cm.

Selger opplyser:

Nye terrasseheller, nye takrenner og nytt rekkverk + utvendig stikkontakt.

Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Når ble dette gjort: Oktober-februar 2025.

Vannledninger

Rør-opplegg:

Bad: Åpne og forkommende rør. Fra 2002.

Kjøkken: Plast vannrør. Fra 2002.

Selger opplyser: Kjøkken: Byttet ut rør og blandebatteri, i tillegg til ny benk og vask.

Utført i 2024.

Hovedavløp:

Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

I 2002 ble det lagt nye avløpsrør i borettslaget.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.

Sikringer: Jordfeilautomater.

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:

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrerte avvik: Løs murpuss på vegg mot skap mellom entré og kjøkken.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt

som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.
Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken, blendet/tettet.
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutsiftning/ventilasjon.
For å få tilfredsstillende avtrekk, bør ventil i kjøkken åpnes.
(Den ventilen det her er snakk om, er ikke ventilen i yttervegg.)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmeanlegget er oppbrukt.

Forholdet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. På gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse på utvendig hjørne. Dette har medført at fugemassen har sprukket opp.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Forholdet kan utvikle seg videre. Fugemassen bør byttes ut med elastisk fugemasse.

Det er div. plugg hull i fliser.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

(For kommentarer vedr. membraner/tetting av disse hullene, se eget punkt.)

Vindu er plassert i dusjsone.

Konsekvens: Ved dusjing vil det komme vannsøl på vindu/karm. Dette kan på sikt føre til fuktskade på vinduet.

Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på vinduet.

Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er mindre fall på gulv i område ved dør, enn beskrevet i teknisk forskrift.
Konsekvens: Dette er et område som sjeldent vil utsettes for lekkasjevann. Det vil da være noe treg avrenning mot sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant membran ved dør.
Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10 m.m. I tillegg en dørterskel.
Det er ikke kjent hvordan membranen er utført ved dørterskelen.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
For å få tilstrekkelig fuktsikring ved dør, må gulvmembranen skjøtes opp hvis dette er mulig.

Det er en manglende gulvflis under servant, fra da gulvvarmen ble utbedret.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Forholdet bør utbedres.

Gulvvarmen er nå ca. 24 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da gulvvarmen fungerer med dagens bruk.
Gulvvarmen er utbedret, og det er nå ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gulv: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 24 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 24 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, da det ikke er opplyst om lekkasjer. Men membraner har begrenset levetid.

Det er flere plugghull i vegger i dusjsonen.

Disse har punktert veggmembranen.

Konsekvens: Det er viktig at disse hullene tettes forsvarlig med silikonmasse for å hindre fukttilgang inn i veggkonstruksjonen.

Nærmere kontroll og evt. utbedring/vedlikehold bør gjøres.

Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke tilgang under dusjkabinett-bunn.

Konsekvens: Det er en liten luftespalte inn mot området under dusjkabinettbunnen.

Hvis det blir stående vann under kabinett-bunnen, kan det bli sjenerende lukt

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

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 som medfølger:

-Kjøleskap, komfyr og vaskemaskin

Medfølger ikke salget:

- Garderobeskap på soverom 2 (barnerommet)
- Taklampe i stua
- Lampeskjermen på soverom 2 (barnerommet)

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nyere håndverkstjenester:

2024: M-TEK utbedret gulvvarme i bad, inkl. ny regulator i følge eier.

2023: Byttet sanitærutstyr.

2024: Byttet ut rør-opplegg og blandebatteri i kjøkken.

2025: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong.

2023: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under

skapet over vaskemaskinen.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Balkongen vender mot sydvest og har svært gode solforhold. På sommerstid opplyser selger at solen kan nytes fra omtrent kl. 10 til 21.

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 tilleggstenestene.
- 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 sentralt fyringsanlegg. Eldre radiatorer. Eldre regulatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

384 111 (Andel av fellesgjeld)

5 484 111 (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)

5 493 907 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 502 807 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 505 607 (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 kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 438 280 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 753 118 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 (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Trappevask 102,00

Felleskostnader 6 488,00

Forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, fjernvarme, varmtvann, vaktmestertjenester, nedbetaling lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 590

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 30.06.2027.

Potensiell endring i felleskostnadene etter ev. avdragsfri periode er: 400,-.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 383 990

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2026

Andel fellesformue

Kr 1 640

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tøyen 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer

948318067

Andelsnummer

45

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av

partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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. 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 på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp 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. Komplette 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.

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 89 i Oslo kommune. Andelsnr. 45 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:

301/229/89:

06.09.1940 - Dokumentnr: 405345 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

03.10.1940 - Dokumentnr: 406116 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.02.1941 - Dokumentnr: 400998 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.09.1940 - Dokumentnr: 405343 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 17.01.1939 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ekspedisjonsdokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger, U 0,4-1,5 etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.7.77. Endret reguleringsbestemmelser S-2937, vedtaksdato 1.10.87".

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 990 Kommunale opplysninger

27 980 Markedspakke, ekstra stor
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/overtagelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 124 697

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Monrads gate 21A , 0564 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 89

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 61 m²



Rune Kristiansen Takst AS
18. 959.23.700
Autorisert taksttransaksjonsformidler, medlem NITO

Planløsningen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens SOLOP-rom (S-rom, IS-rom) og kjøkken (K-rom) skal målingene, eller gjeldende målingsregler.
Planløsningen er ikke målestav, og kan kun brukes etter avtale med landshovdingen.

Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 15641-25126

Referansenummer: VH1132

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 strakstiltak 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

3-roms gjennomgående andelsleilighet, beliggende i 2. etg.
Opprinnelig 2-roms leilighet, hvor det er etablert et ekstra
soverom i stuen.

Leiligheten har en alminnelig innvendig standard.
Malte flater i tak og på vegger.
Malte tregulv, samt noe belegg på gulv.
Flislagt bad fra 2002.
Eldre og velholdt kjøkkeninnredning.
Omkledningsrom bygget inne i hovedsoverom.

Utgang fra stuen til romslig balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

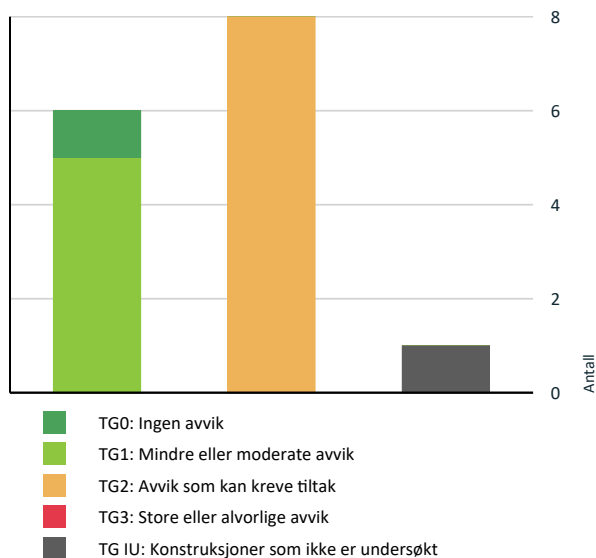
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et ekstra soverom i stue, og det er etablert et omkleddningsrom i hovedsoverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1940

Kommentar
I følge EDR.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass, fra 2024.

Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 40 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong på ca. 7 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 105 cm.

Selger opplyser:

Nye terrasseheller, nye takrenner og nytt rekkverk + utvendig stikkontakt.

Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Når ble dette gjort: Oktober-februar 2025.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført. Dette kan gjøres som et tilleggsoppdrag.

Det er kun vesentlige skader/slitasje som blir vurdert.

Det kan da være mindre/moderate avvik, skader og brukslitasje som ikke blir beskrevet i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerte avvik: Løs murpuss på vegg mot skap mellom entré og kjøkken.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Branntekniske forhold.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINDELING:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca. 2002 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m.

Det er nylig montert nytt dusjkabinett, m.m.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater.
Vegger: Fliser.

Er vindu plassert i dusjsone: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse på utvendig hjørne. Dette har medført at fugemassen har sprukket opp.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Forholdet kan utvikle seg videre. Fugemassen bør byttes ut med elastisk fugemasse.

Det er div. plugg hull i fliser.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.
(For kommentarer vedr. membraner/tetting av disse hullene, se eget punkt.)

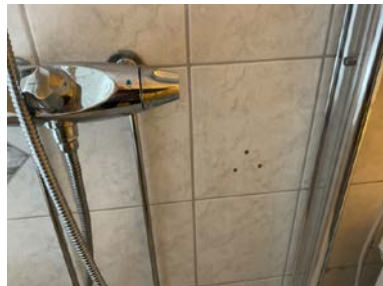
Vindu er plassert i dusjsone.

Konsekvens: Ved dusjing vil det komme vannsøl på vindu/karm. Dette kan på sikt føre til fuktskade på vinduet.
Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på vinduet.

Tilstandsrapport



Løs fugemasse på utvendig hjørne



Plugg hull i enkelte fliser



Vindu i dusjsone

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 10 mm.

Gulvvarme: Elektrisk gulvvarme fra 2002.

Denne ble utbedret etter et brudd i kabelen, i 2024. Utført av M-tek. Sjekk dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er mindre fall på gulv i område ved dør, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Dette er et område som sjeldent vil utsettes for lekkasjevann. Det vil da være noe treg avrenning mot sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant membran ved dør.
Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10 m.m. I tillegg en dørterskel.

Det er ikke kjent hvordan membranen er utført ved dørterskelen.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
For å få tilstrekkelig fuksikring ved dør, må gulvmembranen skjøtes opp hvis dette er mulig.

Det er en manglende gulvflis under servant, fra da gulvvarmen ble utbedret.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Forholdet bør utbedres.

Gulvvarmen er nå ca. 24 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da gulvvarmen fungerer med dagens bruk.
Gulvvarmen er utbedret, og det er nå ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.



Manglende gulvflis under servantskap.



Ukjent høyde på gulvmembran ved dørterskel

2. ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Alder: Fra 2002.

Type veggmembraner: Smøremembraner.

Alder: Fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulv: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 24 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 24 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, da det ikke er opplyst om lekkasjer. Men membraner har begrenset levetid.

Det er flere plugg hull i vegger i dusjsonen.

Disse har punktert veggmembranen.

Konsekvens: Det er viktig at disse hullene tettes forsvarlig med silikonmasse for å hindre fukttilgang inn i veggkonstruksjonen.

Nærmere kontroll og evt. utbedring/vedlikehold bør gjøres.



Sluk



Plugg hull på vegger i dusjsone.

2. ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med fastklemt dusjkabinett-bunn, glassdører, gulvstående klosett, servant/baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang/inspeksjonsmulighet under dusjkabinett-bunn.

Konsekvens: Det er en liten luftespalte inn mot området under dusjkabinettbunnen. Hvis det blir stående vann under kabinett-bunnen, kan det bli sjenesterende lukt.



Det er ikke tilgang under dusjkabinett-bunn.

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot yttervegg og mot kjøkken. Disse veggene er i murkonstruksjon. Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre/original kjøkkeninnredning med malte fronter.
Benkeplater med nedfelt oppvaskkum.

Grunnlag for vurderingen: Normal brukslitasje ut i fra alder, TG-1.
Kjøkkeninnredningen er av eldre type, men fremstår som velholdt.
Den har kun normal brukslitasje i forhold til alder, og vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Løs omramming rundt oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk vannstopper.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert avtrekk over kokesone. Ja, kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer. (Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-opplegg:

Bad: Åpne og forkommende rør. Fra 2002.

Kjøkken: Plast vannrør. Fra 2002.

Selger opplyser: Kjøkken: Byttet ut rør og blandebatteri, i tillegg til ny benk og vask. Utført i 2024.

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll og alder på rør-opplegg.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer.

Rør-opplegget er nå ca. 24 år, og vurderes derfor til TG-1. Forventet brukstid for rør-opplegg er ca. 50 år.

De er da helt i grenseland for TG-1 og TG-2.

Tilstandsrapport

Hvor er hovedstoppekran montert: Inne i innkassing i bad.



Tilgang til stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp:

Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
I 2002 ble det lagt nye avløpsrør i borettslaget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken, blendet/tettet.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

For å få tilfredsstillende avtrekk, bør ventil i kjøkken åpnes.

(Den ventilen det her er snakk om, er ikke ventilen i yttervegg.)

Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg. Eldre radiatorer. Eldre regulatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmeanlegget er oppbrukt.

Forholdet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. På gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.

Sikringer: Jordfeilautomater.

Oppgraderinger:

Selger opplyser følgende:

2023: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under skapet over vaskemaskinen.

2024: Montering av taklampe i stue, taklampe og bryter på soverom 2 + installasjon av stikkontakt på kjøkken.

2025: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong.

Det er fremvist samsvarserklæringer.

Selger opplyser: Det har vært utført el-kontroll i 2025. Rapport er fremvist.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det nylig har vært utført en el-kontroll i leiligheten.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.



Sikringsskap.

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

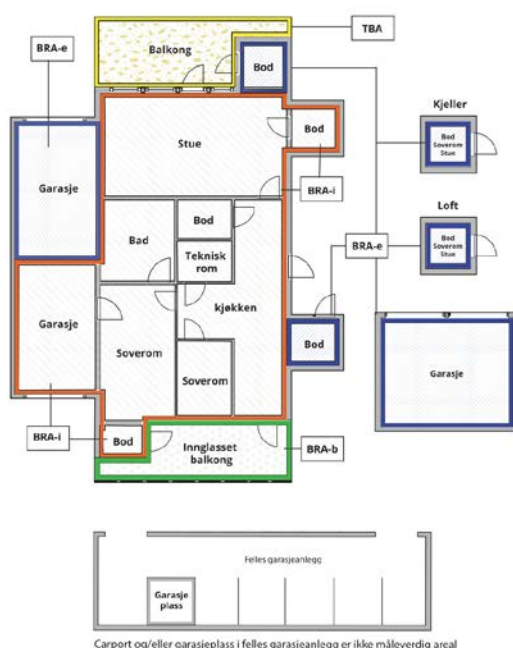
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. etg.	61			61	8
Kjeller		4		4	
SUM	61	7			8
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etg.	Entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, omkleddingsrom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 265 cm.

Balkongen måles til 7,5 kvm. og rundes da opp til 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i stue, og det er etablert et omkleddingsrom i hovedsoverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024: M-TEK utbedret gulvvarme i bad, inkl. ny regulator i følge eier.

2023: Byttet sanitærutstyr.

2024: Byttet ut rør-opplegg og blandebatteri i kjøkken.

2025: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong.

2023: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under skapet over vaskemaskinen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Rune Kristiansen Kristian Bandlien Kraft.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	89		0	3404.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Monrads gate 21A

Hjemmelshaver

Borettslaget Tøyen II

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
221/BORETTSLAGET TØYEN II	948318067	221		Kraft Kristian Bandlien, Kraft Miriam Marie Bandlien

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.03.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Miriam Marie Bandlien Kraft

Kristian Bandlien Kraft

Boligen

Monrads gate 21A

0564 OSLO

0301-229/89/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Feil på endeskjøten under servantskap samt dårlig regulator.

Til info: Varmekablene går på borettslagets forsikring, men siden det er beboers ansvar må man selv betale egenandelen som per i dag er 12 000 kroner. Denne kan endres og det er ikke sikkert denne summen er oppdatert her.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: M-TEK

Beskrivelse av arbeidet: Etter å ha hugget opp og fjernet feilen, ble en ny endeskjøt montert og skadestedet støpt igjen. Kabelen målte ok etter reparasjonen og ble koblet til i en ny regulator.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: H&H Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra badekar til dusjkabinett (murt inn) + utskifting av vask, blandebatteri og skap over toalett, under vask og over vaskemaskin.

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?

♦ **Ja**

Det har blitt observert sølvkre på badet når varmekablene har stått på høy varme

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vannet i vasken på kjøkkenet gikk ikke ann å skru av grunnet gamle rør og blandebatteri. Ingen vannskade eller annen skade.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rør og eiendom as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut rør og blandebatteri, i tillegg til ny benk og vask.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?: 2025

Firmanavn: Storm Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av taklampe i stue, taklampe og bryter på soverom 2 + installasjon av stikkontakt på kjøkken.

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

Firmanavn: Lillestrøm elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sofienberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under skapet over vaskemaskinen.

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?

♦ **Ja**

Det ble fremlagt en tilstandsrapport da vi kjøpte boligen i 2020.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift, Takst og Vinduspesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av fasade, balkonger, samt bytte av alle vinduer og balkongdør i regi av borettslaget

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

♦ **Ja**

Ny balkongdør kunne ikke festes i luftestilling. Det er reklamert og følges opp av borettslaget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

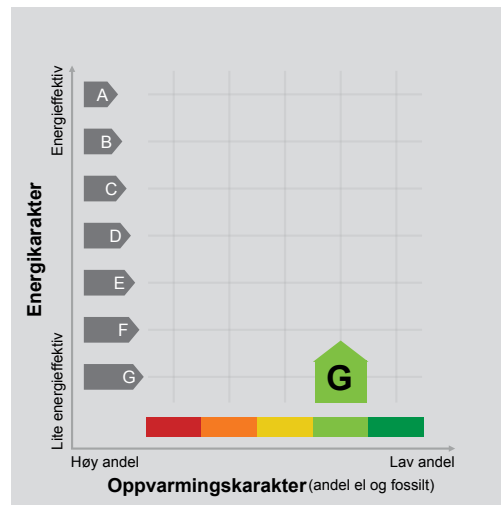
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Tøyen II Borettslag-221-321
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581157
Merkenummer	Energiattest-2025-196792
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

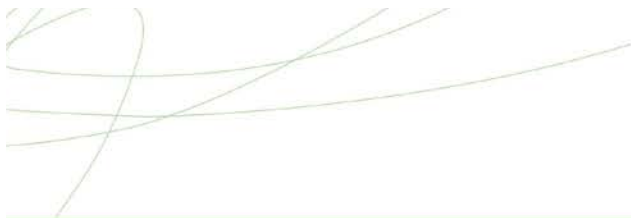
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1941

Bygningsmateriale:

BRA: 57

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Monrads gate 21A	80581157	H0201	0	0	45
Monrads gate 21A	80581157	H0301	0	0	75

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1941

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,55
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	30.11.2023
--------------------	------------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene
--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	206,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	277,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 767 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	310,62 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 385 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	310,62 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 767 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 809 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 959 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 767 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,1 %
--------------------------------------	--------

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006260029 . Vår ref.: 0028-1-221

Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tøyen II
Organisasjonsnr: 948318067
Andelseier: Kraft, Kristian Bandlien
Medeier: Kraft, Miriam Marie Bandlien
Leilighetsnummer: 221
Adresse: Monrads Gate 21 A, 0564 OSLO
Andelsnummer: 45
Gnr. 229
Bnr. 89

Borettsinnskudd: Kr. 1 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Rentesats: 4,94%
 Restsaldo 2 840 831,00
 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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 590,00,-

Herav:

Trappevask
 Felleskostnader

Pr. dags dato
 102,00
 6 488,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 586,-
Fradragsberettigede kostnader: 20 958,-
Annen formue: 1 640,-
Gjeld: 384 228,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11467314-20
Restsaldo:	4 242,19
Kapitalkostnader:	759,35
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11467314-01
Restsaldo:	11 828,31
Kapitalkostnader:	3 112,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11467314-10
Restsaldo:	3 592,87
Kapitalkostnader:	945,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207743445
Restsaldo:	15 472,22
Kapitalkostnader:	183,52
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208310313
Restsaldo:	348 854,00
Kapitalkostnader:	1 416,75
IN-avtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 383 989,59,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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

15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØYEN II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Synnøve Høkholt Sagafos som møteleder.

Forslag til vedtak

Synnøve Høkholt Sagafos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble 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%)

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 boretslagets 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%)

Valgkomiteen 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 erstating 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 dekkas 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 byggt teknisk forskrift (TEK17), inkludert krav til sikkerhet og luftemuligheter. Vindusleverandøren anbefaler kun løsningen kalt "Ja-Safe" (en slags kraftig stormkrok). Styret har ingen intensjon om å benytte løsninger som ikke anbefales av leverandøren, og vurderer derfor kun "Ja-Safe" i denne sammenhengen.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Utredning av IN-ordning

Forslag fremmet av:

Bjørn Ole Renden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Standardiserte regler og priser for bodleie.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VÅLGKOMITEEN 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: 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 Høkholt 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
-

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. Komplette 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorerforening og autorisert regnskapsførerselskap 0020 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 601	58 180	0	0
Finanskostnader	13	-1 290 919	-397 175	-446 000	-3 560 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 221 318	-338 995	-446 000	-3 560 000
ÅRSRESULTAT		-47 910 231	350 096	977 000	1 008 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	350 096		
Fra opptjent egenkapital		-1 158 831	0		
Udekket tap		-46 751 400	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 583 852	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremærket		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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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 INNETEKTER**

Utleie	300
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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**

Arkitekt honorar - 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**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 573
Andre renteinntekter	48
SUM FINANSINTEKTER	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. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Andre honorarer

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.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter - styrets sammensetning

Fremmet av: Inga Baadshaug Eide, på vegne av valgkomiteen

Valgkomiteen 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 til 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 opptretdt 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

VÅLGKOMITEEN 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: Valgkomiteen 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

Varamedlem (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."



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/28>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmer kan ev. legges i postkassa på gavlveggen i Helgesens gate 76 A før møtet lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder og styremedlem fra til ordinær generalforsamling 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TØYEN II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

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.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Synnøve Hokholt Sagafos

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Gauslaa
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.25

Selskapsnummer: 28 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TØYEN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Kristin Moseby er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Inga Baadshaug Eide er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

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

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Synnøve Hokholt Sagafos

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Daniel Gauslaa



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 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) Nekte 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Nye andelseiere har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den skadelidte andelseieren. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges særskilt. Styret skal velge en nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 besluttet 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 knyttes 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

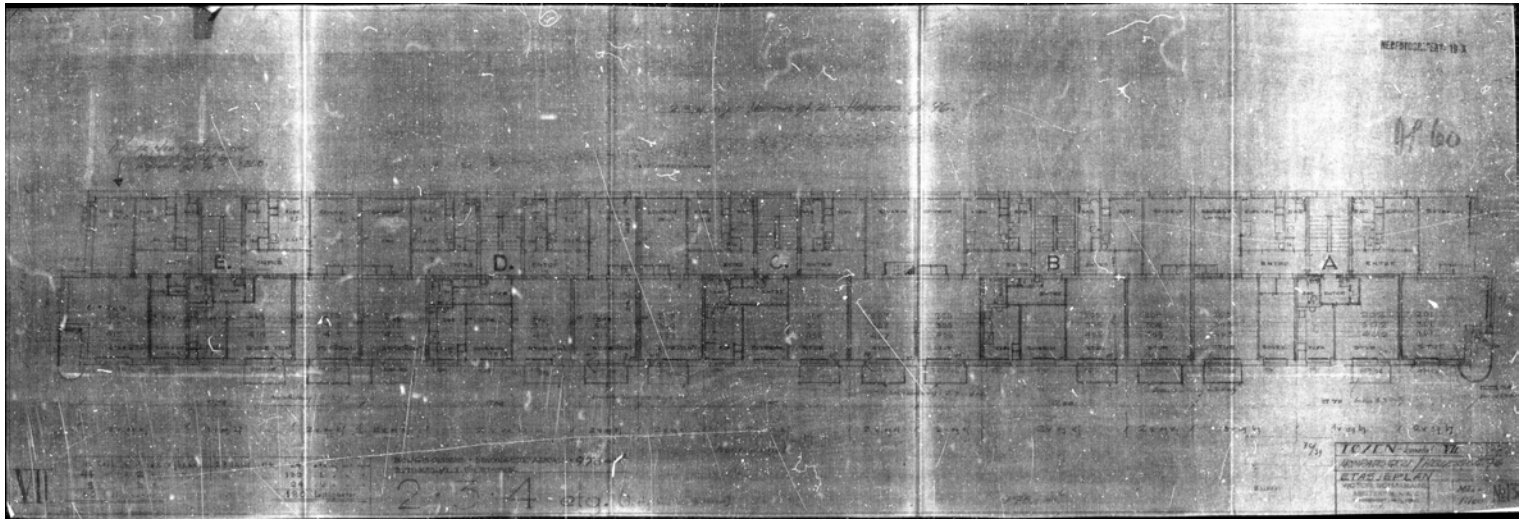
Henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig via kontaktskjemaet på nettsidene, e-post til styret@toyen2.no, eller en lapp i postkassa utenfor Helgesens gate 76 C. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

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.



Monradsgt. 21

Jr. 72/1939

Våningshus

11 bl. tegninger.

BYGNINGSSEFEN
B.L.-No. 72/39
* OSLO *

Duplikat sendt Brannsjefen.

angående våningshus

på matr.nr. 21 Konrads gate. (23 Trondheimsveien. Kv. VII.)

Innlevert 13. januar 1939. Attestert

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

Oslo den 14-1-1939.

Gewaltinschergen

RECEIVED JAN 7 1939

AFM/MT

Monrads gate 21 (23 Trondheimsvn.23 Kv. VII)
Bygningssjefens eksp. av 14/1-39.

Reg. chefen jr. nr.

mott. 1 8. JAN. 1939

Oversendes hr. reguleringsjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr.21 Monrads gate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

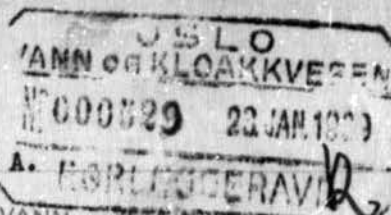
Målebrevet for denne eiendom er utført 25/11-1938, men er endnu ikke tinglyst.

Oslo oppmålingsvesen 17/1 - 1939.

159

R/KO

2



Monrads gate 21 (Trondheimsveien 23 Kv.VII, blokk A.
Oppmålingsvesenets eksp. av 17/1-1939.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Sendes herr vannverkssjefen.

Regulerings og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl.1 med blått.

Monrads gate er regulert 10,0 m bred med byggelinjen 12 m trukket tilbake på vestsia. Dens regulerte høyde er ved Sars gate Kote 34,48. Herfra faller den mot sør med 1:190 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 6 cm.

Helgesens gates forlengelse er regulert 15,7 m bred med byggelinjen 5,0 m trukket tilbake på hver sie. Dens regulerte høyde er ved Monrads gates østsie Kote 34,0. Herfra stiger den mot øst med 1:103,8 etter midtlinjen.

Fortaustigningen er 10 cm.

Gata langs kvartalets nordre sie er regulert 10,0 m bred med byggelinjen 5,0 m trukket tilbake på hver sie. Dens regulerte høyde er ved Sars gate Kote 35,30. Herfra stiger den mot øst med 1:73 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 6 cm.

Kvartalet er regulert bebygget med 3 stykker 11 m brede bygningsblokker i 4 etasjers høyde. Langs gata på nordsia av kvartalet er bygningene forbundet med 1 etasjes 6 m brede uthusbygninger.

For strøket gjelder byplanvedtækt III, stadfestet av arbeidsdepartementet 22/5-1936.

Oslo reguleringsvesen, den 20. januar 1939.

Handwritten signature

BAF/GE.

Handwritten signature

J.nr. 529/1939. matr.nr. 21 Monrads gate. (Trondheimsvn. 23 Kv.VII, bl.A.)

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergolv kote + 33,50, kote + 32,40 (fyrtrum) og kote + 33,10 (lekestuer mot ny tverrgate langs nordsiden) approberes under forutsetning av 2 uttrekk. - Der ligger ikke offentlige ledninger i Monrads gate utenfor bygningen. Den nødvendige legning av disse ledninger må i rett tid ordnes i forbindelse med gatesaken.

Der må sørges for nødvendig gårdsavlöp.

Bygningene må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter høyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolv er høyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett støp såfremt dette skulle vise seg nødvendig.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden $\frac{\text{ca.}}{27} \text{ m.}$

Man forbeholder seg å forlange installert pumpeanlegg for de øvre etasjer hvis det skulle vise seg nødvendig av hensyn til vanntrykket. Omkostninger og drift av pumpeanlegget er kommunen uvedkommende. Anlegget må særskilt godkjennes av brannvesenet og vannverket.

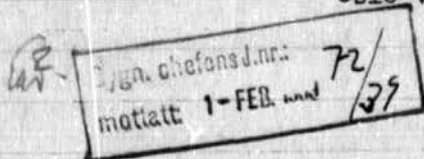
Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggolver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må fornødent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 30 januar 1939.

vi



Antenne

Vh. Stenarsen
Vh. Stenarsen

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 1021662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	229/0089 Monrads gate 21	Journalnr 90/0261-M
Arbeidets og bygningens art	Nye Balkonger - Boligblokk	Innlevert 25.01.90
Byggherre	Brl. Tøyen 2 v/Tove Martinsen Monrads gate 21 E, 0564 OSLO 5	
Anmelder	Borgund Arkitekter A/S Arbinsgate 13, 0253 OSLO 2	

SAS/RF

Oslo, den 11.07.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 4-5-6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vårt avslag av 5.4.90.

De reviderte tegningene er i hovedtrekkene overensstemmende med hva man har blitt enige om. Bygningskontrollen finner derfor å kunne omgjøre sitt avslag slik at søknaden nå kan godkjennes.

Redegjørelse for konstruksjoner m/statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Det forutsettes at balkongene får en nøytral farge som harmonerer med byggets fasade.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

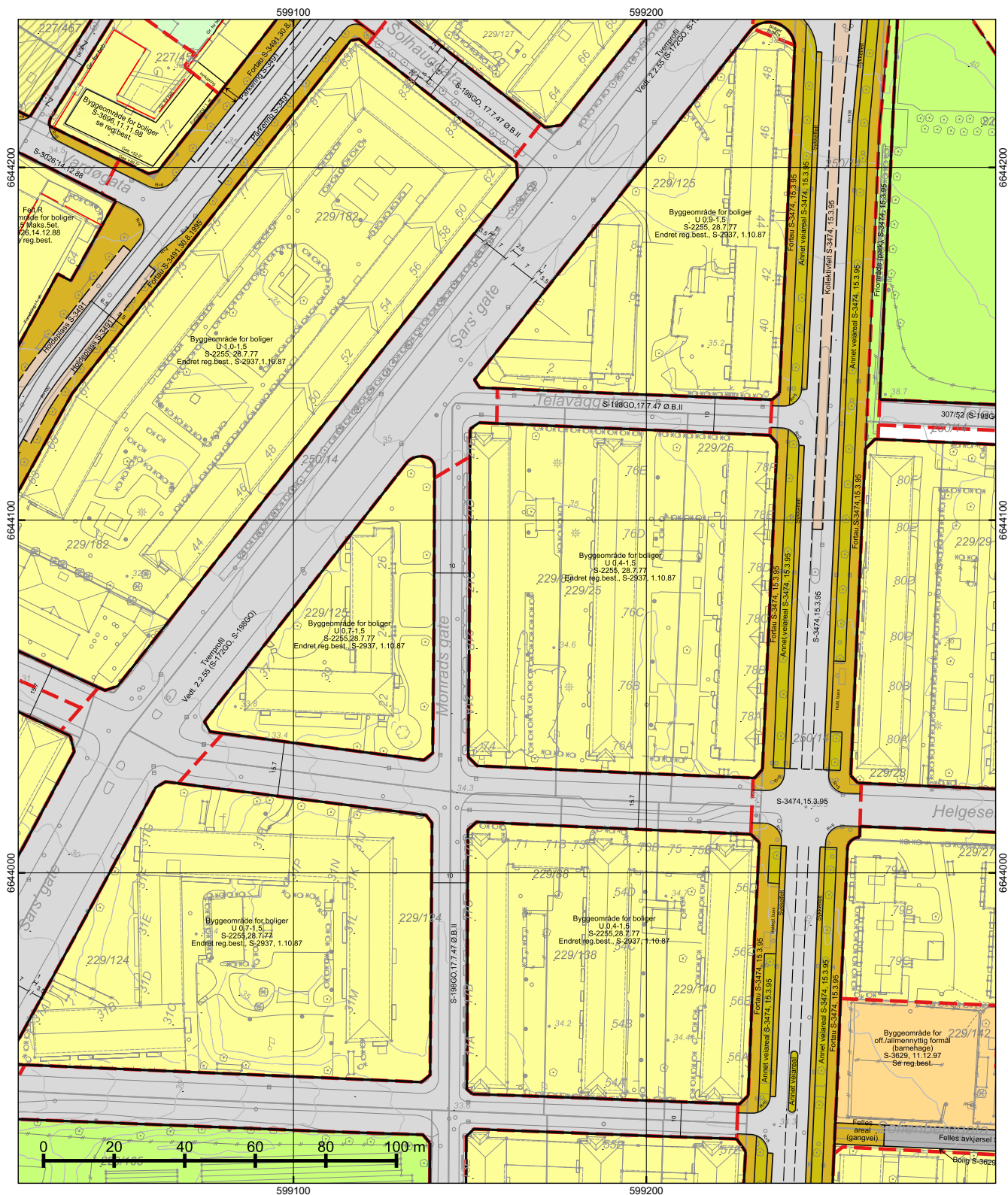
A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.
Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.

Gven Sandberg
overarkitekt

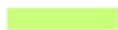
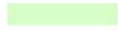


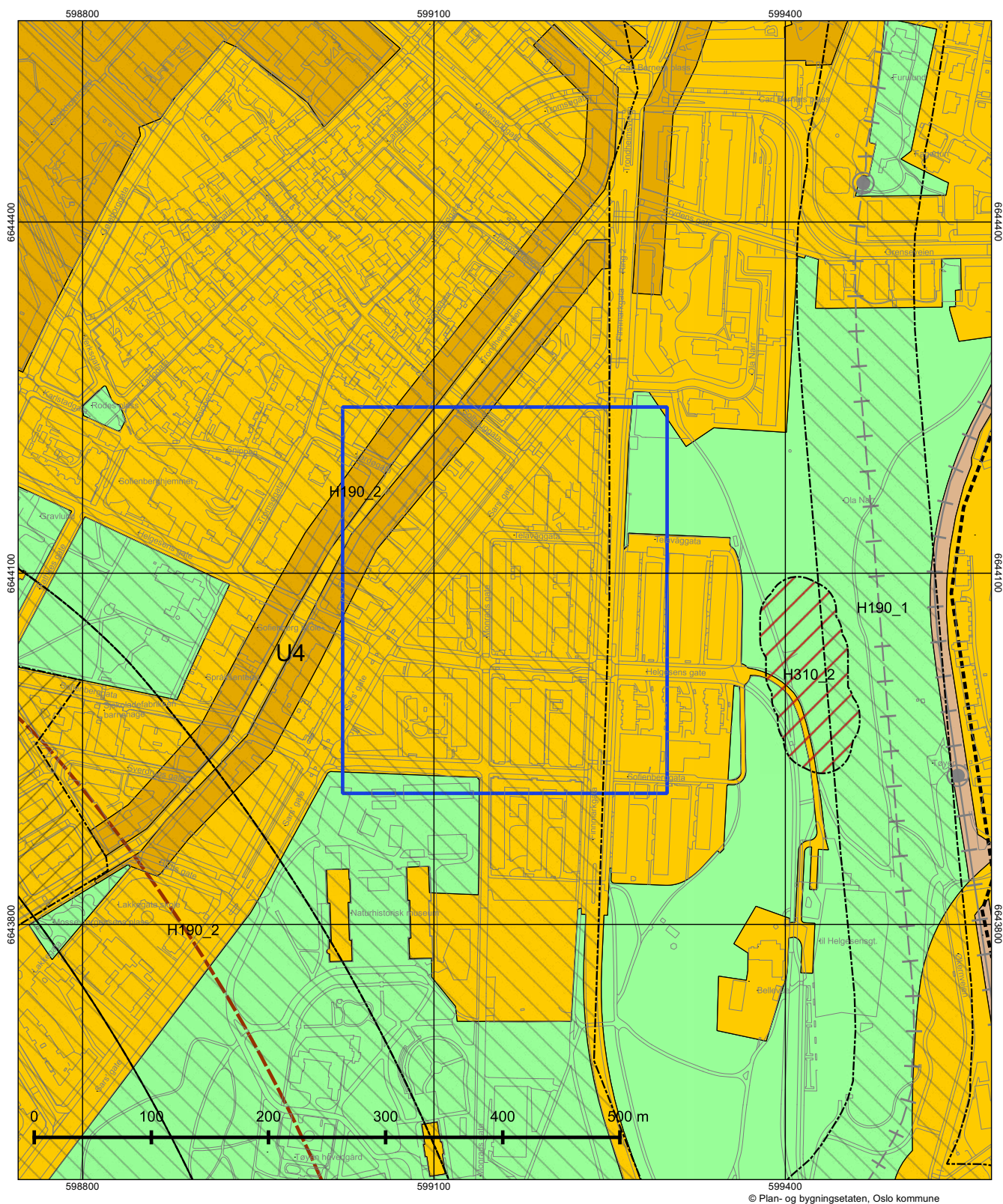
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 04.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark	
	- 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.			
	PlottID/Best.nr: 153980/ 86527900 Adresse: Monrads gate 21 Gnr/Bnr: 229/89	Deres ref.: Kommentar:		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 04.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153980/86527900

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

Nabolagsprofil

Monrads gate 21A - 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	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

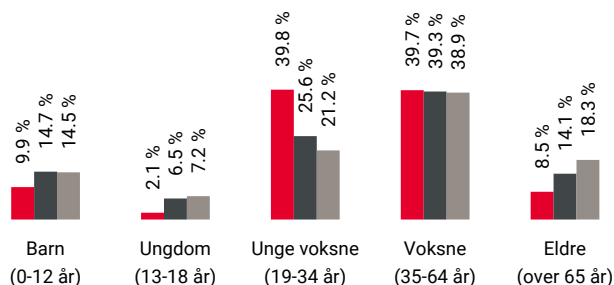
Bra 69/100



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

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	3 min
Kiwi Trondheimsveien	4 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



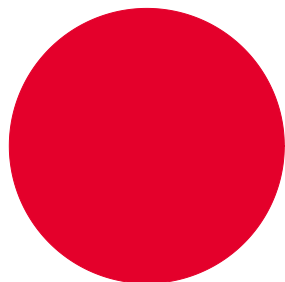
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	7 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	12 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

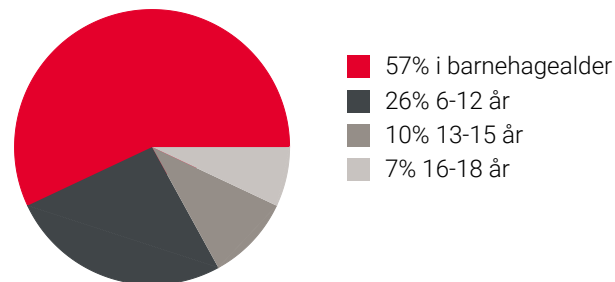
8 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



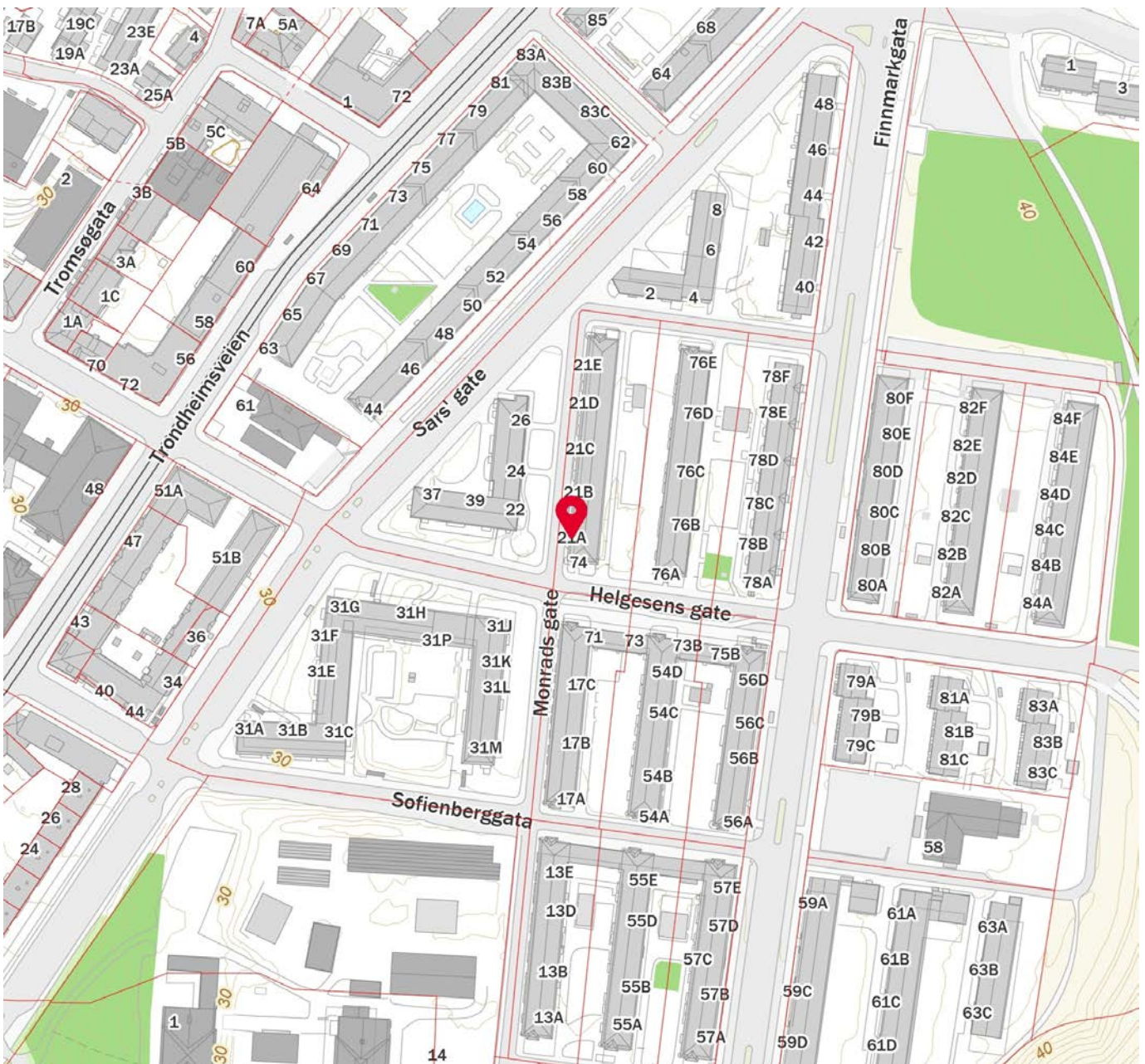
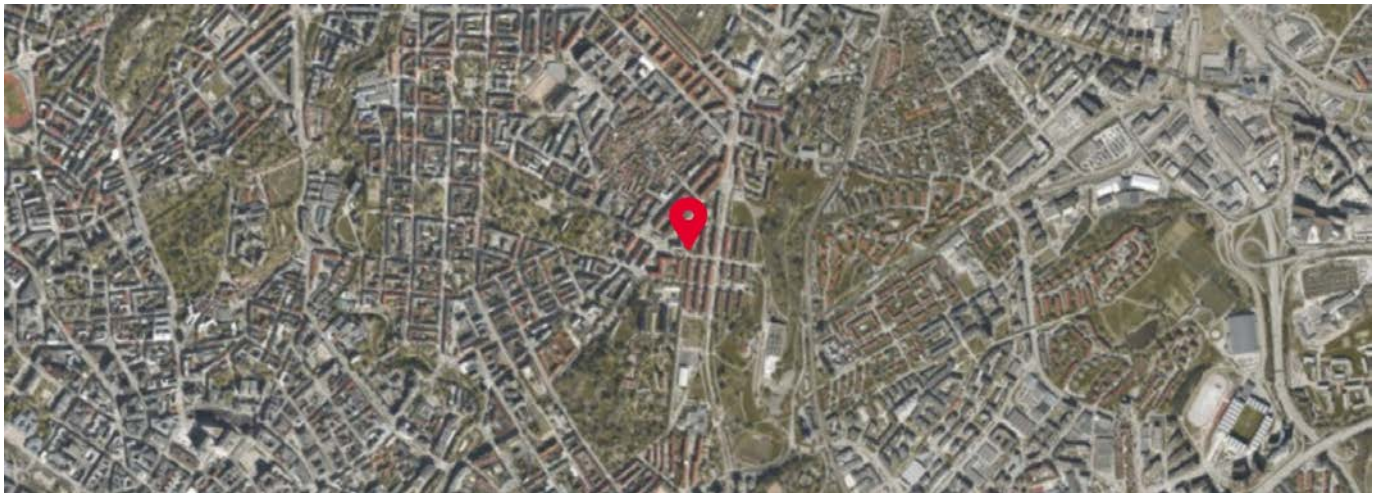
0%

60%

■ Tøyenparken-Sofienberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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

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.



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

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Monrads gate 21A
0564 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre