NORDVIK

Helgesens gate 76D

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Helgesens gate 76D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og gjennomgående 2(3)-roms toppleilighet med vestvendt balkong - Fyring/v.vann inkl. - Separat kjøkken

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 180 278,-**
Fellesgjeld	**370 492,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 360,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

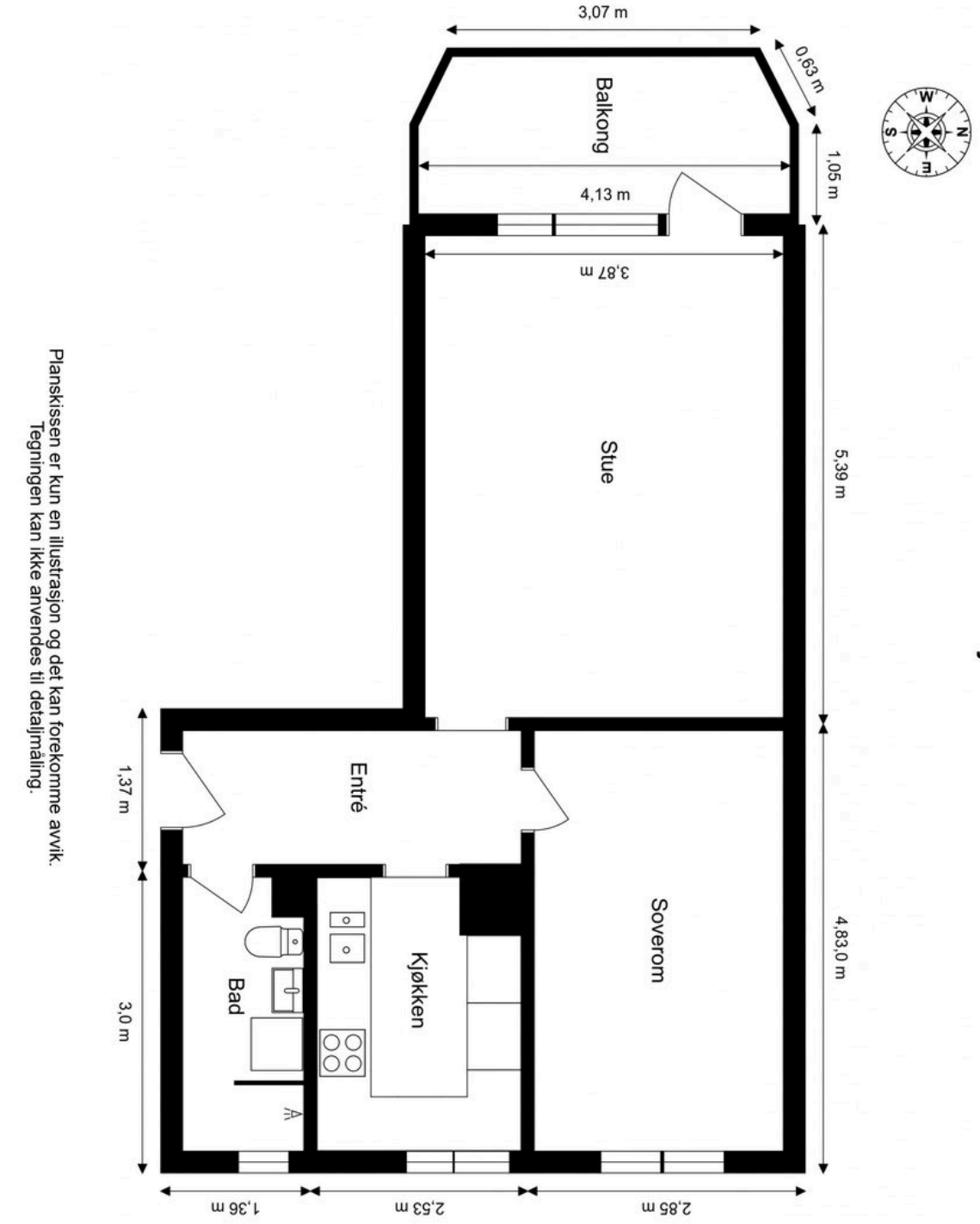
Henrik Carlyle v/Nordvik har gleden av å presentere Helgesens gate 76D. En lys og innbydende 2-roms toppleilighet med gjennomgående planløsning og separat kjøkken. Leilighet har fine lysforhold og en vestvendt balkong på 6 kvm med gode solforhold. Her bor du sentralt i rolige omgivelser, rett ved Tøyenbadet og Botaniske hage.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående 2-roms toppleilighet
- Separat kjøkken
- Herlig balkong på 6 kvm med ettermiddags- og kveldssol
- Nye vinduer og balkongrekkverk fra 2024
- Varmtvann, fyring og TV/internett inkludert
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Kjeller- og loftsbod
- Etterspurt beliggenhet
- 2 min gange til bussholdeplass
- Fellesvaskeri

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm
















PER UNG

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0045/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 76D, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 101 i Tøyen 2 Borettslaget, org.nr. 948318067

Selgere
Kjersti Fjørtoft
Torkel Nohr Fjørtoft

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
370 492,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 170 492,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 180 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 189 778,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Kjøkken, bad, soverom, stue, entré
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad, og gir en funksjonell og oversiktlig rominndeling.

Leiligheten disponerer en bod på loft og en bod i kjeller.

Innvendig takhøyde i stue er målt til ca. 2,45 meter.

Innvendig er leiligheten oppgradert over tid. Overflater består i hovedsak av laminatgulv og malte flater.

Entré
Velkommen inn! Praktisk entré hvor du kan sette fra deg skoene og henge fra deg jakken.

Stue
Leiligheten ligger i toppetasjen og har vestvendt balkong med utgang fra stue. Innbydende oppholdsrom med god plass til både sofa og spisestuegruppe. Rommet er malt i tidsriktige fargevalg.

Kjøkken
Separat kjøkken med spiseplass ved vinduet. Innredningen ble oppgradert i 2016 og består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. I 2025 er kjøkkenet videre modernisert med helsparkling av veggflater. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer for normal bruk, herunder kjøl og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Løsningen gir gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsmuligheter.

Bad
Boligen har ett bad som er etablert og rehabilitert i regi av borettslaget i 2002. Badet er utført med flislagte overflater på gulv og vegger, samt nedsenket dusjsone. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjløsning, og det er installert elektriske varmekabler i gulv. Badet har vindu, som gir tilgang til dagslys og naturlig ventilasjon, og utformingen er tilpasset funksjonskravene som var gjeldende ved etableringstidspunktet. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Romslig soverom malt i behagelige fargetoner. Her er det rikelig med garderobeskap, og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2022: Nye gipsvegger og helsparkling stue
2022: Nye strømuttak stue
2022: Nytt tak og spotlys soverom
2024: Nye vinduer
2024: Ny balkong (totalrenovert)
2024: Mindre oppgraderinger elektrisk anlegg (eks. strømuttak balkong)
2024: Renovert fasade og fellesområder
2025: Helsparklet vegger og malt kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad oppgradert i regi av borettslaget rundt 2004, kjenner ikke til detaljer.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkong er totalrenovert i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Noe mindre elektrisk arbeid ble utført i forbindelse med borettslagets renovasjonsarbeid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstering i forbindelse med forrige salg i 2021.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Boligen har malt balkongdør i tre fra 2024 samt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB40). Entrédørens alder er ukjent og antas å være av eldre dato.

Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaring. Dersom entrédøren er fra byggeår eller eldre oppgradering, kan den ha passert forventet brukstid, som normalt er 30–50 år for denne typen dør. Vurderingen er derfor basert på alder og generell slitasjegrad.

Entrédør anses normalt som del av byggets klimaskille og omfattes som hovedregel av borettslagets vedlikeholdsansvar. Andelseier har ansvar for innvendig overflatebehandling og løpende vedlikehold. Endelig ansvarsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med betongdekke, tekket med takpapp og beslagsløsninger i metall, samt overdekke med fliseheller.

Rekkverk i stål/aluminium.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom:
Ca. 40mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 18mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 42 mm fra hjørne til hjørne.
ca 13 mm innenfor 2 meter.

TG2
Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Kondens var begrenset og kun på soveromsvinduet.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Begrenset kondens kan forekomme i perioder med høy luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales å sikre jevn ventilering av rommet, for eksempel ved å benytte ventil eller lufte regelmessig. Forholdet bør følges med over tid. Dersom det utvikles vedvarende fuktpåvirkning på karm eller tilstøtende konstruksjoner, bør tiltak vurderes. Det er ikke registrert behov for utskifting på befaringstidspunktet.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderomsdør må trekkes noe til for å lukke korrekt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal bruksslitasje og mindre skjevheter i dørblad eller karm. Dørene har etter dette passert forventet brukstid, som normalt er 30–50 år for innvendige dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Forholdet gir redusert funksjon på enkelte dører. Det anbefales justering eller enkel tilpasning av aktuelle dører. Full utskifting vurderes ikke som påkrevd på befaringstidspunktet, men må ses i sammenheng med dørens alder og videre bruk.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svertesopp er registrert. Det er registrert riss i enkelte flisfuger samt bom i noen fliser. Det er videre registrert overflatemessig svertesopp i våtsone. Vindu er plassert i dusjsonen, og karm/omramming består av treverk som ikke er fuktbestandig materiale. Forholdene vurderes å være relatert til alder, normal fuktbelastning og bevegelse i underlaget. Konstruksjonen har passert forventet halv brukstid.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Riss i fuger og bom i fliser kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon dersom utviklingen fortsetter. Det anbefales å skifte skadede fuger og følge med på utvikling i områder med bom. Svertesopp bør rengjøres og ventilasjonsforhold opprettholdes. Treverk i våtsone bør beskyttes mot direkte vannpåvirkning (maling). Dersom avvikene utvikler seg, må mer omfattende tiltak vurderes.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målingene viser at dusjsonen har fall som i hovedsak er i tråd med anbefalt nivå ved byggetidspunktet, mens gulvet utenfor dusjsonen har slakere fall enn normalt anbefalt. Fallforholdene vurderes samlet sett som varierende, og det kan ikke bekreftes jevnt og tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Forholdet vurderes som et avvik sett opp mot forventet utførelse og funksjon for våtrom fra perioden. Det er ikke påvist sprukne fliser, riss eller sprekker i flisfuger.
Konsekvens/tiltak: Slakt fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann i perioder ikke ledes effektivt til sluk ved vannbelastning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å begrense vannsøl utenfor dusjsonen og følge med på utvikling i fuger og overflater. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene utbedres slik at gulvet får jevnere og mer hensiktsmessig fall mot sluk i tråd med gjeldende anbefalinger.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert plastsluk og banemembran fra 2002 med ukjent detaljutførelse. Membran er ikke synlig i sluk, men synlig ved dørterskel.
Sluk og membran har imidlertid passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forventet brukstid for plastsluk er normalt 30–40 år, og for membran 20–30 år, avhengig av belastning og utførelse.
Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det er ikke behov for tiltak på befaringstidspunktet. Sluk bør rengjøres jevnlig for å sikre funksjon. Tettesjikt og sluk bør følges med over tid med tanke på videre aldring. Ved fremtidig rehabilitering av bad må sluk og membran påregnes utskiftet som del av normal oppgradering.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det er registrert mindre riss i sanitærutstyr samt noe slitasje og begynnende svelling i

deler av innredningen. Forholdene vurderes å være relatert til alder og normal bruk.
Konsekvens/tiltak: Registrerte riss vurderes som hovedsakelig overflatemessige og av kosmetisk karakter. Mindre svelling i innredning kan over tid utvikle seg ved fortsatt fuktbelastning. Det anbefales å begrense direkte vannsøl på innredning og følge med på utviklingen. Lokal utskifting kan vurderes ved behov. Det anses ikke behov for full utskifting på befaringstidspunktet.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det ble utført enkel papirtest ved ventil, uten at dette ga påviselig sug på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Rommet har kun naturlig avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Nivåavvik er vanlig for bygninger av denne typen og alderen. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og stekeovn medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer via radiatorer forsynt av fjernvarmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentral varmtvannsløsning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 809 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 360,- pr. mnd.
Inkluderer: Renhold fellesarealer, TV/Internett (Telia), felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Herav:
- Trappevask: kr 102,-
- Felleskostnader: kr 6 258,-

Avdragsfrihet:
Det er estimert at lånekostnadene for andelen vil øke med kr 350 pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag (30.06.2027). Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene beholdes uendret.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 561,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 244,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
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.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene nøye.

- Styret informerer -
Vi har en reklamasjonssak i forbindelse med rehabiliteringen i 2024 gående. Det er stor grad snakk om estetiske mangler, og nødvendigvis ikke noe man legger merke til om man ikke kjenner borettslagets historie. Kostnader knyttet til behandling av disse sakene er budsjettert og dekkes i hovedsak av borettslagets forsikring. Styret følger opp rehabilitering som reklamasjon. Borettslaget har også en søknad hos PBE som styret må følge opp.

Det er ikke planlagt nye lånopptak, eller økning i felleskostnader.

Styret har høsten 2025 pusset opp velferdsrommet i borettslaget i 78E. Dette kan bookes via Vibbo for beboere for 500,-. Rommet er ca 80 kvadrat med kjøkken med alle fasiliteter og toalett.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 370 492,-pr. 03.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
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

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».

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er underskudd på kroner 47 910 231. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 008 000.

Underskudd kom som følge av vindu-, balkong-, og fasaderehabilitering.

Regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93186304

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 737 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til i Helgesens gate, i et ettertraktet og urbant område på Grünerløkka. Her bor du i et rolig og veletablert nabolag med mange barnefamilier og et lavt støynivå, til tross for den sentrale beliggenheten. Det er nærmest ingen gjennomgangstrafikk forbi bygget.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: stille og trygge omgivelser, samtidig som du har kort vei til det pulserende bylivet Grünerløkka er kjent for. Markveien og Thorvald Meyers gate nås på få minutter til fots og byr på et bredt utvalg av populære kaféer, restauranter, barer, bakerier og nisjebutikker.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Det er kort gangavstand til Sofienbergparken, Birkelunden, Ola Narr, Kampen park og Middelalderparken, samt nydelige Botanisk hage – som er spesielt vakker i mai når blomstringen står i full prakt. Her finner du også veksthus som er hyggelige å besøke året rundt. Tøyenparken ligger like ved og er kjent for både Miniøya og Øyafestivalen, og rett over parken finner du det nye Tøyenbadet – Oslos største badeanlegg, med fire innendørs bassenger og et stort utendørs anlegg.

Både Akerselva og Alnaelva er lett tilgjengelige og byr på flotte tur- og sykkelstier i grønne omgivelser, med spennende innslag av Oslo østs industrihistorie. Grünerløkka, Tøyen, Grønland og Carl Berner ligger alle innen kort avstand og gir et variert og levende nærmiljø.

Servicetilbudet i området er svært godt. I umiddelbar nærhet finner du blant annet to Rema 1000-butikker, to Kiwi-butikker, én Bunnpris og én Joker, samt flere øvrige butikker og tilbud på Carl Berners plass. Stort treningssenter ligger ca. 300 meter unna.

Området har også et godt utvalg av barnehager, skoler og helsetilbud, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både unge voksne, par og barnefamilier.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, som gir rask og enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av Oslo. Sykkeltilretteleggingen er god, og de korte avstandene gjør hverdagen enkel og effektiv.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, urbant og komfortabelt – i rolige omgivelser, men midt i hjertet av Grünerløkka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1939.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen - privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Helgesens gate 76D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

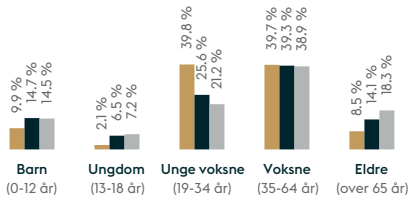
Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Sofienberg Linje 17	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-... 66 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (0-... 109 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

Sofienberg ungdomsskole	5 min
Monrads gate balløkke	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Carl Berner	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Helgesens gate 76D , 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 25

Andelsnummer 101

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1381 **Referansenummer:** KP8777

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i øverste etasje i et etablert borettslag på Grünerløkka, med sentral beliggenhet og kort avstand til kollektivtransport, nærservice og større grøntområder. Boligen har en gjennomgående planløsning med stue, kjøkken, soverom, bad og entré, samt utgang til balkong fra stue. Planløsningen gir gode lysforhold og en oversiktlig bruk av arealene.
Innvendig er leiligheten oppgradert over tid. Overflater består i hovedsak av laminatgulv og malte flater. Kjøkkenet er fornyet i flere omganger, med innredning fra 2016 og senere overflateoppgradering. Badet er etablert i begynnelsen av 2000-tallet og er utført med flislagte overflater, nedsenket dusjsone og elektrisk gulvvarme. Målt takhøyde i stue er ca. 2,45 meter.

Bygningen er oppført på 1940-tallet, og konstruksjoner og tekniske løsninger er vurdert i lys av byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskillere antas utført i betong. Boligen har naturlig ventilasjon, sentralt varmtvann og radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det elektriske anlegget er sikret med automatsikringer.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring, målinger og enkel funksjonskontroll av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand, og enkeltvurderinger må ses i sammenheng med de respektive kapitlene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som boligbygg med flere boenheter, med byggemåte og materialbruk som er typisk for tidlig etterkrigsperiode. Konstruksjonen er hovedsakelig utført i mur og betong, med støpte etasjeskillere og bærende yttervegger i murverk. Fasader og bygningskropp har et nøkternt uttrykk uten utpreget ornamentikk, i tråd med byggetradisjonen fra 1940-tallet. Yttertaket er utført i trekonstruksjon og tekket med takstein. Felles trappeoppganger er utført i betong og gir adkomst til leilighetene.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har en gjennomgående planløsning som gir gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til balkong, som bidrar med et ekstra oppholdsareal og forbindelse mot ute. Innvendig takhøyde i stue er målt til ca. 2,45 meter. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad, og gir en funksjonell og oversiktlig rominndeling. Overflater er oppgradert over tid og fremstår med moderne materialvalg som laminatgulv og malte flater, tilpasset dagens bruk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad som er etablert og rehabilitert i regi av borettslaget i 2002. Badet er utført med flislagte overflater på gulv og vegger, samt nedsenket dusjsone. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjløsning, og det er installert elektriske varmekabler i gulv. Badet har vindu, som gir tilgang til dagslys og naturlig ventilasjon, og utformingen er tilpasset funksjonskravene som var gjeldende ved etableringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert som et separat rom med spiseplass ved vindu. Innredningen ble oppgradert i 2016 og består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. I 2025 er kjøkkenet videre modernisert med helsparkling av veggflater. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer for normal bruk, herunder kjøl og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Løsningen gir gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsmuligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet borettslagets felles tekniske anlegg. Oppvarming skjer via radiatorer forsynt av fjernvarmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentral varmtvannsløsning. Vann- og avløpsinstallasjoner er utført som felles anlegg med interne føringer i boenheten. Ventilasjon er basert på naturlig tilluft via ventiler og vinduer, kombinert med avtrekk via byggets løsninger. Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer og er tilpasset normal boligbruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen inngår i et etablert borettslag med felles utearealer mellom bygningene. Uteområdene er disponert med gangarealer, grøntsoner og beplantning som gir avstand mellom bygningskroppene og bidrar til et åpent preg. Fellesarealene er tilrettelagt for daglig bruk og opphold, og forvaltning og vedlikehold ivaretas av borettslaget som del av den løpende driften.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

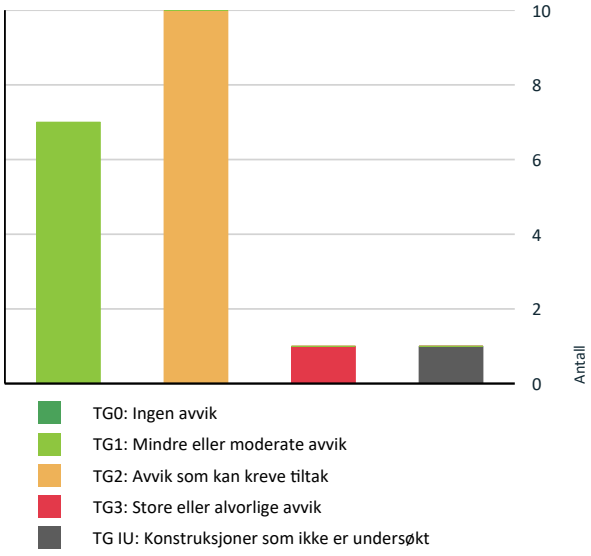
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

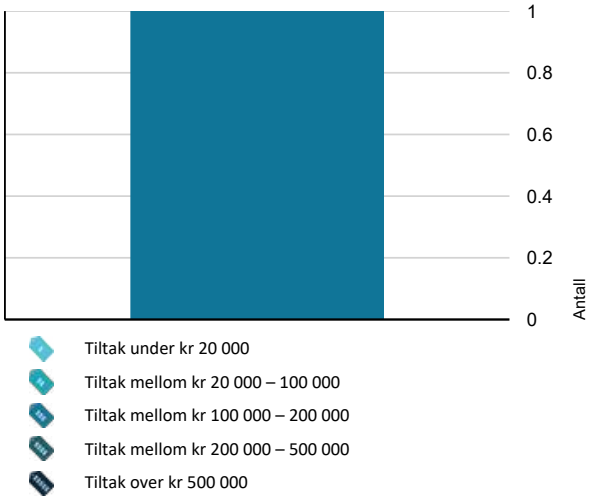
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1941

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. 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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen 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

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Helsparkling av kjøkken
2024	Modernisering	Balkong og vinder og balkongdør
2022	Modernisering	Vegger i stue himling på soverom (spotter)
2022	Modernisering	Ny Støpsler på stikkontakter

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondens var begrenset og kun på soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

Begrenset kondens kan forekomme i perioder med høy luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales å sikre jevn ventilering av rommet, for eksempel ved å benytte ventil eller lufte regelmessig. Forholdet bør følges med over tid. Dersom det utvikles vedvarende fuktpåvirkning på karm eller tilstøtende konstruksjoner, bør tiltak vurderes. Det er ikke registrert behov for utskifting på befaringstidspunktet.





TG 1 Dører

Boligen har malt balkongdør i tre fra 2024 samt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB40). Entrédørens alder er ukjent og antas å være av eldre dato.

Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaring. Dersom entrédøren er fra byggeår eller eldre oppgradering, kan den ha passert forventet brukstid, som normalt er 30–50 år for denne typen dør. Vurderingen er derfor basert på alder og generell slitasjegrad.

Entrédør anses normalt som del av byggets klimaskille og omfattes som hovedregel av borettslagets vedlikeholdsansvar. Andelseier har ansvar for innvendig overflatebehandling og løpende vedlikehold. Endelig ansvarsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke, tekket med takpapp og beslagsløsninger i metall, samt overdekke med fliseheller. Rekkverk i stål/aluminium.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, malt betong og himlingsplater.

Det er registrert noe slitasje på lister samt bruktsmerker enkelte steder.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom:
Ca. 40mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 18mm innenfor 2 meter.

Tilstandsrapport

Stue.
ca 42 mm fra hjørne til hjørne.
ca 13 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Nivåavvik er vanlig for bygninger av denne typen og alderen. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Baderomsdør må trekkes noe til for å lukke korrekt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal bruksslitasje og mindre skjevheter i dørblad eller karm. Dørene har etter dette passert forventet brukstid, som normalt er 30–50 år for innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Tiltak:

Forholdet gir redusert funksjon på enkelte dører. Det anbefales justering eller enkel tilpasning av aktuelle dører. Full utskifting vurderes ikke som påkrevd på befaringstidspunktet, men må ses i sammenheng med dørens alder og videre bruk.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Badet er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være rehabilitert i 2002 i regi av borettslaget. Det foreligger imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsestidspunkt eller detaljløsninger, og opplysningen er derfor ikke verifisert. Vurderingene er gjort med utgangspunkt i antatt etablering rundt 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert riss i enkelte flisfuger samt bom i noen fliser. Det er videre registrert overflatemessig svertesopp i våtsone. Vindu er plassert i dusjsonen, og karm/omramming består av treverk som ikke er fuktbestandig materiale. Forholdene vurderes å være relatert til alder, normal fuktbelastning og bevegelse i underlaget. Konstruksjonen har passert forventet halv brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Riss i fuger og bom i fliser kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon dersom utviklingen fortsetter. Det anbefales å skifte skadede fuger og følge med på utvikling i områder med bom. Svertesopp bør rengjøres og ventilasjonsforhold opprettholdes. Treverk i våtsone bør beskyttes mot direkte vannpåvirkning (maling). Dersom avvikene utvikler seg, må mer omfattende tiltak vurderes









Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som varmekilde. Badet er etablert i 2002 og har nedsunket dusjsone. Det er utført lasermålinger av fallforholdene. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 13–22 mm pr. meter, avhengig av måleretning. Utenfor dusjsonen er fall målt til ca. 8 mm pr. meter mot sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel er målt til ca. 75 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målingene viser at dusjsonen har fall som i hovedsak er i tråd med anbefalt nivå ved byggetidspunktet, mens gulvet utenfor dusjsonen har slakere fall enn normalt anbefalt. Fallforholdene vurderes samlet sett som varierende, og det kan ikke bekreftes jevnt og tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Forholdet vurderes som et avvik sett opp mot forventet utførelse og funksjon for våtrom fra perioden. Det er ikke påvist sprukne fliser, riss eller sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Slakt fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann i perioder ikke ledes effektivt til sluk ved vannbelastning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å begrense vannsøl utenfor dusjsonen og følge med på utvikling i fuger og overflater. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene utbedres slik at gulvet får jevnere og mer hensiktsmessig fall mot sluk i tråd med gjeldende anbefalinger.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membran er ikke synlig i sluk men ved dørterskel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert plastsluk og banemembran fra 2002 med ukjent detaljutførelse. Membran er ikke synlig i sluk, men synlig ved dørterskel.
Sluk og membran har imidlertid passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forventet brukstid for plastsluk er normalt 30–40 år, og for membran 20–30 år, avhengig av belastning og utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på befaringstidspunktet. Sluk bør rengjøres jevnlig for å sikre funksjon. Tettesjikt og sluk bør følges med over tid med tanke på videre aldring. Ved fremtidig rehabilitering av bad må sluk og membran påregnes utskiftet som del av normal oppgradering.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert mindre riss i sanitærutstyr samt noe slitasje og begynnende svelling i deler av innredningen. Forholdene vurderes å være relatert til alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte riss vurderes som hovedsakelig overflatemessige og av kosmetisk karakter. Mindre svelling i innredning kan over tid utvikle seg ved fortsatt fuktbelastning. Det anbefales å begrense direkte vannsøl på innredning og følge med på utviklingen. Lokal utskifting kan vurderes ved behov. Det anses ikke behov for full utskifting på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble utført enkel papirtest ved ventil, uten at dette ga påviselig sug på befaringstidspunktet

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er registrert mindre kosmetiske merker, herunder noe riper og begynnende fuktpåvirkning i tilknytning til oppvaskmaskin. Forholdet vurderes som normalt ved bruk, men det anbefales å følge med og sikre at det ikke oppstår vedvarende fuktbelastning i området.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Tilluft fra veggventil ingen ventilator

Vurdering av avvik:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft hovedsakelig fra vindusventiler og vegg ventil på kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen. Vannbårenvarme

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles entre utført med automatsikringer

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)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvisst ikke i mitt eierskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I mitt eierskap ja. Spotter og støpsler

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Se hva vi får her

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ikke i mitt eierskap

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i mitt eierskap

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke i mitt eierskap

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.





Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

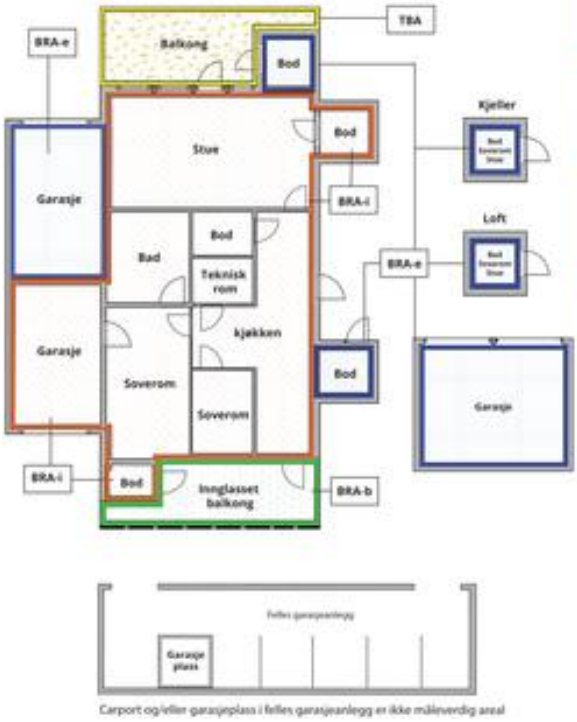
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	6
Loft		8		8	
Krypkjeller		3		3	
SUM	**55**	**11**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, bad, soverom, stue, entré		
Loft		Bod	
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,

Loftsboden har skråtak og var ved befaring fylt med inventar. Oppmåling er utført etter beste evne basert på tilgjengelige flater. Bredde er målt fra ytterside av bodvegg og dybde er målt fra nabobod. Oppgitt areal gjelder gulvareal, og deler av arealet har redusert takhøyde som følge av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Torkel Nohr Fjørtoft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	25		0	3734.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helgesens gate 76D

Hjemmelshaver
Borettslaget Tøyen Ii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948318067			Fjørtoft Kjersti, Fjørtoft Torkel Nohr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
101

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Helgesens gate på Ola Narr/Sofienberg, i et etablert og sentralt boligområde på Grünerløkka øst. Området kjennetegnes av klassisk bygårdsbebyggelse og en variert bruk med både boliger, parker og nærservice. Beliggenheten gir kort avstand til flere større grøntområder, herunder Tøyenparken, Ola Narr og Botanisk hage, som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Samtidig er det gangavstand til Carl Berners plass og videre til Grünerløkka, med et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Til tross for den sentrale plasseringen oppleves området som relativt skjermet fra gjennomgangstrafikk, med rolige gateløp og etablert bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Helgesens gate. Adkomsten er enkel og oversiktlig, med fortau og gode gangforbindelser. Området er godt tilrettelagt for myke trafikanter, og det er kort gangavstand til kollektivtransport med buss og trikk i nærområdet, samt T-bane ved Tøyen og Carl Berner. Dette gir gode forbindelser til øvrige deler av byen. For bil er adkomsten via kommunalt veinett, og parkering skjer hovedsakelig i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, med tilhørende bymessig struktur. Området er en del av etablert tett bybebyggelse, og reguleringsforholdene legger til rette for videre boligbruk i tråd med eksisterende bebyggelse. Det er kjent at bydelen over tid har vært gjenstand for byutvikling og oppgradering av både infrastruktur og uteområder, men uten at dette endrer eiendommens grunnleggende bruk eller karakter. Eventuelle reguleringsplaner, pågående eller fremtidige tiltak må avklares mot kommunale planer og offentlig tilgjengelig plandokumentasjon.

Om tomten

Bygningen er oppført på felles tomt tilhørende borettslaget. Tomten er i hovedsak opparbeidet med grøntarealer, gangveier og beplantning mellom bygningene, og fremstår som en integrert del av kvartalsbebyggelsen. Utearealene benyttes som fellesareal for beboerne, og gir tilgang til oppholdsarealer, beplantede soner og fellesfunksjoner som sykkelparkering. Tomten er relativt flat og tilpasset bymessig bruk, med naturlig overgang mot tilstøtende eiendommer og nabobebyggelse. Vedlikehold og forvaltning av tomt og fellesarealer ivaretas av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjørtoft, Torkel Nohr	9578-5997-4-2475177	2026-02-05 10:23:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. feb. 2026

Oppdragsnummer
36-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 76D, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kjersti Fjørtoft, Torkel Nohr Fjørtoft

Fullmektige
Torkel Nohr Fjørtoft for Kjersti Fjørtoft

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93186304
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad oppgradert i regi av borettslaget rundt 2004, kjenner ikke til detaljer

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkong er totalrenovert i regi av borettslaget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Noe mindre elektrisk arbeid ble utført i forbindelse med borettslagets renovasjonsarbeid

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstering i forbindelse med forrige salg i 2021

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

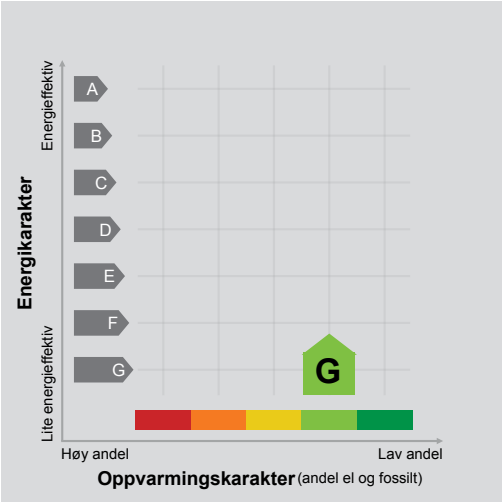
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0045/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Tøyen II Borettslag-404-406-407-409-410-412-413
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580029
Merkenummer	Energiattest-2025-196805
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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Helgesens gate 76B	80580029	H0401	0	0	93
Helgesens gate 76E	80580029	H0401	0	0	102
Helgesens gate 76C	80580029	H0401	0	0	96
Helgesens gate 76D	80580029	H0401	0	0	99
Helgesens gate 76C	80580029	H0403	0	0	98
Helgesens gate 76D	80580029	H0403	0	0	101
Helgesens gate 76B	80580029	H0403	0	0	95

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	55 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	131 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %

Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	216,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; 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	0,10
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	0,00
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	2,10
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	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00

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
Henvisning 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	183,8 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	255,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	294,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 778 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	294,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 049 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 384 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 665 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 049 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 erstating 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 Hokholt Sagafos som møteleder.

Forslag til vedtak

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 0028 Tøyen Il Borettslag Revisjonsberetning.pdf
3. 0028 Årsregnskap 2024 Tøyen Il 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 borettslagets generalforsamling. Det påløper arbeidsgiveravgift på disse honorarene."*

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

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

Andre honorarer foreslås samlet satt til kr 142 000.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av vedtekter - styrets sammensetning

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

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

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

Styret melder seg inhabile til dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Kartlegge kostnader m.m. ang. luftesikring.

Forslag fremmet av:
Ingrid S. Nyhus, andel 139

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1) Forslag:

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Ingrid S. Nyhus

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Utredning av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Bjørn Ole Renden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Standardiserte regler og priser for bodleie.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Vibeke Evensen	Helgesens gt 78F
Mads Christian N Gribbestad	Helgesens gt. 78E
Elisabeth Hassel	Monrads gt. 21E
Vilde Sparre	Helgesens gt. 76 C

Som varamedlemmer foreslås:

Hennika Eriksen	Helgesens gt. 76A

Ole Jakob Vik Helgesens gt. 78A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vilde Sparre Helgesens gt. 76C

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis Helgesens gt. 76D

Inga Baadshaug Eide Helgesens gt. 78C

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

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

19. mai 2025

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Synnøve Hokholt Sagafos

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hennika Eriksen
- Ole Jakob Vik

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Mads Christian Gribbestad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vilde Sparre

Sak 15

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Herman Friis
- Inga Baadshaug Eide

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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Tøyen II Borettslag har ingen ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av 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**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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**	**1 270 172**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 147 394	8 387 296	9 239 000	12 800 000
Salg anleggsmidler		15 000	0	0	0
Andre inntekter	3	300	933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 162 694**	**8 388 229**	**9 239 000**	**12 800 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 337	-53 938	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-420 580	-376 529	-421 000	-304 000
Avskrivninger	15	0	-14 095	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-135 000	-6 000	-6 000	-187 000
Forretningsførerhonorar		-209 440	-198 900	-209 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-66 120	-23 486	-30 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-50 276 004	-1 492 444	-1 230 000	-1 230 000
Forsikringer		-518 324	-439 437	-483 000	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 387 280	-1 186 881	-1 379 200	-1 567 000
Energi/fyring	10	-2 210 604	-2 410 349	-2 455 000	-2 455 000
TV-anlegg/bredbånd		-826 279	-794 100	-825 000	-858 000
Andre driftskostnader	11	-677 589	-656 930	-658 000	-682 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-56 851 607**	**-7 699 138**	**-7 816 000**	**-8 232 000**
DRIFTSRESULTAT		**-46 688 913**	**689 091**	**1 423 000**	**4 568 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 601	58 180	0	0
Finanskostnader	13	-1 290 919	-397 175	-446 000	-3 560 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 221 318**	**-338 995**	**-446 000**	**-3 560 000**
ÅRSRESULTAT		**-47 910 231**	**350 096**	**977 000**	**1 008 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	350 096		
Fra opptjent egenkapital		-1 158 831	0		
Udekket tap		-46 751 400	0		

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

BALANSE

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 869 036**	**11 708 227**

Pantstillelse	21	91 092 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Borettslaget Tøyen II

Synnøve Hokholt Sagafos/s/

Jostein Fladby/s/

Mads C. N Gribbestad/s/

Daniel Gauslaa/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 792 941
Trappevask	205 632
Balkong	142 821
Lokaler	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 150 994**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 147 394**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	300
SUM ANDRE INNTEKTER	**300**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-78 337
SUM PERSONALKOSTNADER	**-78 337**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 214
Fornebu forvaltning AS	-18 750
Multiconsult Norge AS	-40 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-66 120**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Enerhaugen arkitektkontor AS	-88 421
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-727 463
Bygningsgebyr	-20 250
AS Balkongbygg	-1 604 550
Oslo Murmesterbedrift AS	-47 059 182
Refusjon - kompensasjon	-114 872
Sum rehabiliteringskostnader	-49 614 738
Påkostning prosjekt	1 604 550
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-48 010 188**
Drift/vedlikehold bygninger	-46 724
Drift/vedlikehold VVS	-65 780
Drift/vedlikehold elektro	-2 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 185
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 394
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 022 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 833
Egenandel forsikring	-28 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-50 276 004**

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1981.
Gnr.229/bnr.25 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1		
Tilgang 2016	98 750	
Avskrevet tidligere	-87 581	
Avskrevet i år	-11 168	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	183 794	
Avskrevet tidligere	-183 793	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2016	49 196	
Avskrevet tidligere	-49 195	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYEN II

Organisasjonsnummer: 948318067
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 19:00, Storstua, Carls, Trondheimsveien 113, 0565 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Synnøve Hokholt Sagafos som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Synnøve Hokholt Sagafos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Inga B. Eide foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Andre honorarer

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

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

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

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

Andre honorarer foreslås samlet satt til kr 142 000.

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter - styrets sammensetning

Fremmet av: Inga Baadshaug Eide, på vegne av valgkomiteen

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vedtekter 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre eller fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer." Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Utrede erstatning pga manglende funksjonalitet på nye vinduer.

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

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

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

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

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

Styret melder seg inhabile til dette forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslagsstillere kom med en endring av ordlyden som det stemmes over: "Styret må vurdere muligheten for å fremme et erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene. "

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Ingrid S. Nyhus, andel 139

1) Forslag:

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Ingrid S. Nyhus

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det ble fremmet en presisering av forslag til vedtak som det ble stemt over: "Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering og muligheten for integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Utredning av IN-ordning

Fremmet av: Bjørn Ole Renden

Hei,

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

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

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

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil utrede mulighetene for en IN- ordning for lånet i forbindelse med rehabilitering og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Standardiserte regler og priser for bodleie.

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag fremsettes med følgende endringer: periode: fra 3 mnd til 5 år, det legges til: oppsigelsestid 3 mnd.

Forslaget ble vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Vibeke Evensen	Helgesens gt 78F
Mads Christian N Gribbestad	Helgesens gt. 78E
Elisabeth Hassel	Monrads gt. 21E
Vilde Sparre	Helgesens gt. 76 C

Som varamedlemmer foreslås:

Hennika Eriksen	Helgesens gt. 76A
Ole Jakob Vik	Helgesens gt. 78A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad	Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vilde Sparre	Helgesens gt. 76C

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis	Helgesens gt. 76D
Inga Baadshaug Eide	Helgesens gt. 78C

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

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

19. mai 2025

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Ytterligere et varamedlem ble framsatt som kandidat til styret:

Sille Hofgaard Andersen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Synnøve Hokholt Sagafos

Følgende stilte til valg:
Synnøve Hokholt Sagafos

Styremedlem (2 år)

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

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

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."

OBOS
Eiendomsforvaltning



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

Sak 4

Valg av styreleder og styremedlem fra til ordinær generalforsamling 2025

I forbindelse med at tidligere styreleder i Tøyen Il 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 Il 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

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 nettsideneeller 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 respekteresved oppussing av leilighet.

Beboere som planlegger oppussingsarbeid eller selskapelige sammenkomster i boligen bør varsle de nærmeste naboene på forhånd.

Disse bestemmelsene gjelder i leilighetene, på balkongene og fellesområdene innen- og utendørs.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Lufting og tørking av tøy kan skje på egne tørkeplasser mellom blokkene og balkonger så fremt dette ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene - både pga lukt og brannfare. Det er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkonger. Lagring av gassbeholder må kun skje utendørs på balkongen. det er ikke lov å lagre gassbeholderen innendørs i kjellerbod eller loftsbod.

§ 4 KJØRING OG PARKERING
Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangvei skal begrenses til transport av større kolli. Ulovlig parkerte biler kan taues bort uten varsel.

Sykler plasseres i egne sykkelbåser mellom blokkene. Ødelagte sykler plassert på borettslagets eiendom kan bli fjernet.

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

§ 6 FASADENE
For at borettslagets helhetlige ytre fasade ikke skal endres, må beboere som ønsker å installere f eks markiser, større blomsterkasser eller lignende først søke styret om godkjenning. Maling av murvegger på balkong skal bare skje etter kontakt med vaktmester – samtlige andelseiere skal benytte samme malingsfarge.

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner.

§ 7 SØPPEL OG RENHOLD
Søppelcontainerne er bare for husholdningsavfall. Søppelposer bør knytes godt igjen. Beboerne bes følge retningslinjer for kildesortering og håndtering av farlig avfall som til enhver tid gjelder i bydelen.

§ 8 TRAPPEOPPGANGER, LOFT OG KJELLER
Pga fare ved brann må trappeoppgangene holdes fri for gjenstander. Barnevogner må plasseres slik at de ikke hindrer generell adkomst. Søppel skal ikke plasseres i trappeoppgangen.

Det er heller ikke tilllatt 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.

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier, eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på 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 utskiftning 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 karmer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslagsloven
Bestemmelsene i lov 6. juni 2006 nr. 39 om borettslag gjelder i den grad de ikke er fraveket i vedtektene.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0045/26 . Vår ref.: 0028-1-412 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tøyen II
Organisasjonsnr:	948318067
Andelseier:	Fjørtoft, Torkel Nohr
Medeier:	Fjørtoft, Kjersti
Leilighetsnummer:	412
Adresse:	Helgesens Gate 76 D, 0563 OSLO
Andelsnummer:	101
Gnr.	229
Bnr.	25

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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	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: 6 360,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	102,00	
Felleskostnader	6 258,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 530,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 215,-
Annen formue:	1 582,-
Gjeld:	370 605,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208310313
Restsaldo:	336 476,00
Kapitalkostnader:	1 320,95
Avdragsfrihet til og med mai 2027	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 370 491,72,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse 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:

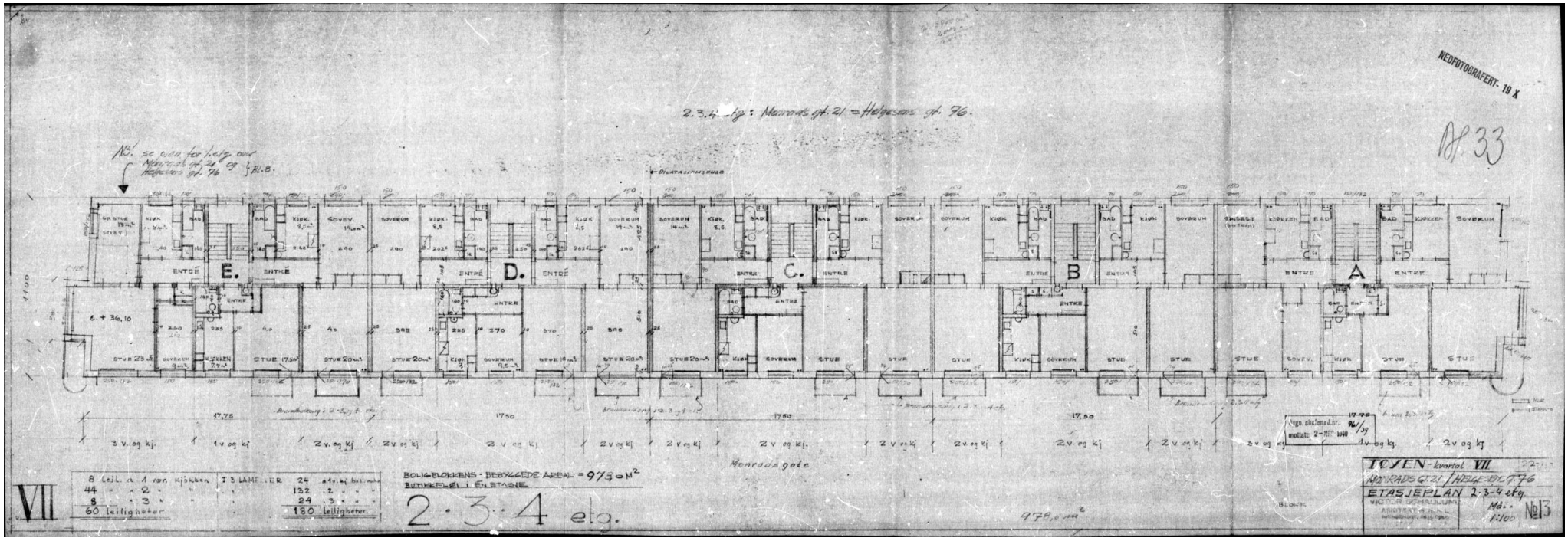
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- 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.**


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Bl. 33
2.3.4. etg: Monrads gt. 21 = Helgesens gt. 76.
NB! se side for leilg. av Monrad gt. 21 og Helgesens gt. 76 m.fl.
DILATASJONSHUS
E.
D.
C.
B
A
ENTRÉ
ENTRE
6. + 36,10
17,75
17,50
17,50
17,50
3 v. og kj.
1 v og kj
2 v. og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
3 v og kj
2 v og kj
2 v og kj
Monrads gate
Vgn. ubefenst. mottatt 2-MAI 1950
96/59
VII
8 leil. a 1 var. kjøkken 3 LAMELLER 24 a 1 v. kj. leil.
44 " " 2 " " " 132 " 2 " "
8 " " 3 " " " 24 " 3 " "
60 leiligheter 180 leiligheter.
BOLIG-BLOKKENS BEBYGGEDE AREAL = 973 m²
BUTIKKLOKALER I ÉN ETASJE
2 · 3 · 4 etg.
978,0 m²
TØYEN - kvartal VII
MONRADS GT. 21 / HELGE-BLOCK GT. 76
ETASJEPLAN 2-3-4 etg.
VICTOR SCHAULUND
ARKITEKT M.N.A.L.
Mål: 1:100
№ 13

A N M E L D E L S E .

Ø.D. 961/39

1 skrivelse
13 bl. tegninger

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus m. butikkfløy

på matr.-nr. 76 Helgesens gt. (Tøyen Kv.VII)

Innlevert 9. juni 1939 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen 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 10. juni 1939

Opmålingschefen
Mott. 12 JUN. 1939

Reg. chefen jr. nr.
mott. 16. JUN. 1939

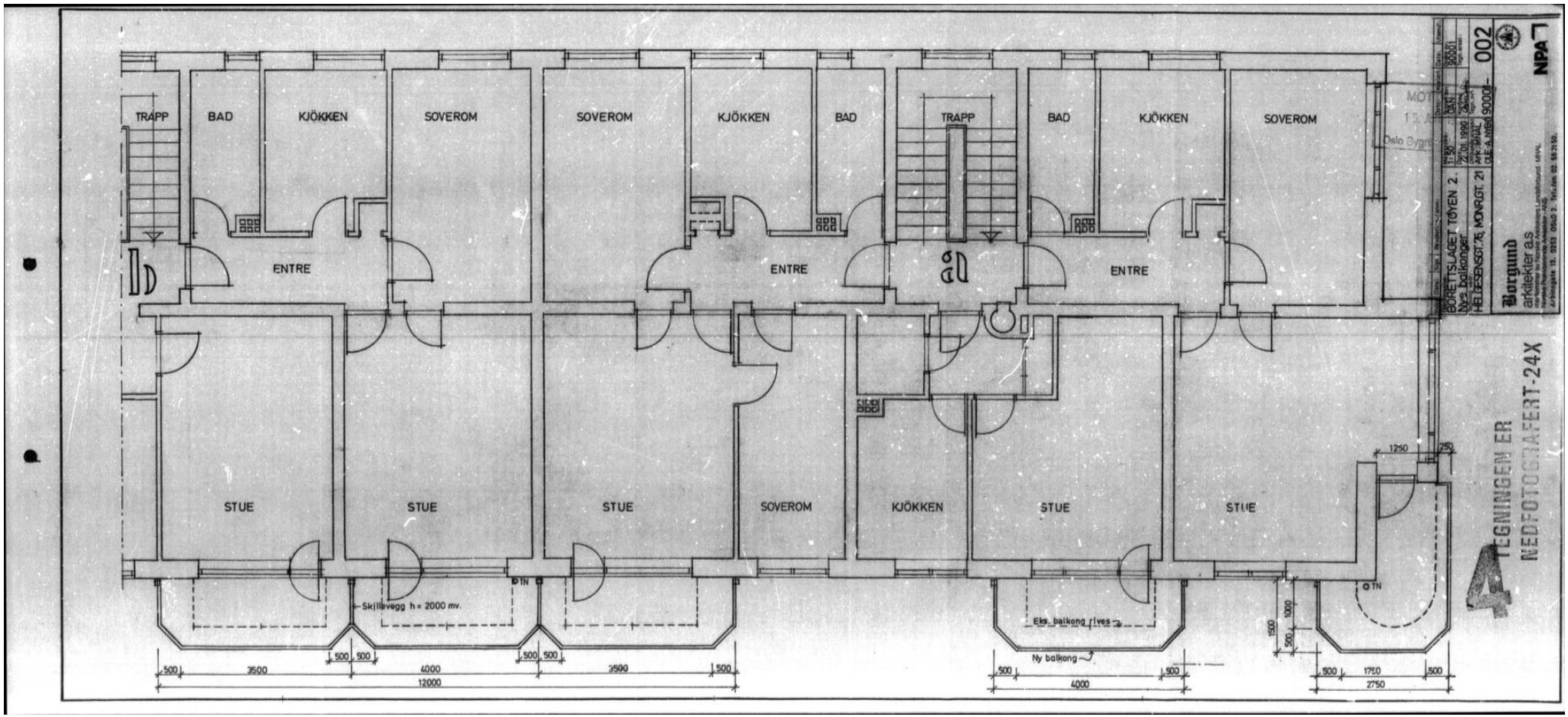
Helgesens gate 76
Bygningssjefens eksp. av 8/6-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 21 Monrads gate er inntegnet med grönt på blad 1. Nr. 21 Monrads gate er ved kartforretning av 25/11-1938 fraskilt nr. 23 Trondheimsveien, men målebrevet er ennå ikke tinglest.

Det er innkommet begjæring om oppdeling av nr. 21 Monrads gate, men måleforretningen kan ikke utføres ennå, da delingsplanen ikke er godkjent av bygningsrådet.

Oslo oppmålingsvesen 15 juni 1939.


TRAPP
BAD
KJÖKKEN
SOVEROM
SOVEROM
KJÖKKEN
BAD
TRAPP
BAD
KJÖKKEN
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
STUE
SOVEROM
KJÖKKEN
STUE
STUE
Skillevegg h = 2000 mv.
TN
TN
Eks. balkong rives
Ny balkong
1250
250
500
3500
500
500
4000
500
500
3500
500
12000
500
4000
500
1500
1000
500
500
1750
500
2750
BORETTSLAGET TØYEN 2.
Nye balkonger
HELGESENSGT. 75, MONRGT. 21
002
Borgund
arkitekter a.s
NPA
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Helgesensg. 76				JOUR.NR.	90/100259
ARB.'S ART	Nye balkonger - boligblokk				GNR./BNR.	229/0025
BYGGHERRE	Brl. Tøyen II				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
	6.3.90	11.7.90				

Sakens status / Gjenstående arbeider / Vurdering / Konklusjon:

Ved henvendelse til leverandør/utførende entreprenør Weland A/S og befaring, er det konstatert at arbeidene er utført i samsvar med godkjente planer.

Konstruksjonstegninger er arkivert under sak 90/100259.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Avdeling Indre by, 28.2.95

Britt Solberg
p.o. Oivind Rooth
Overing.

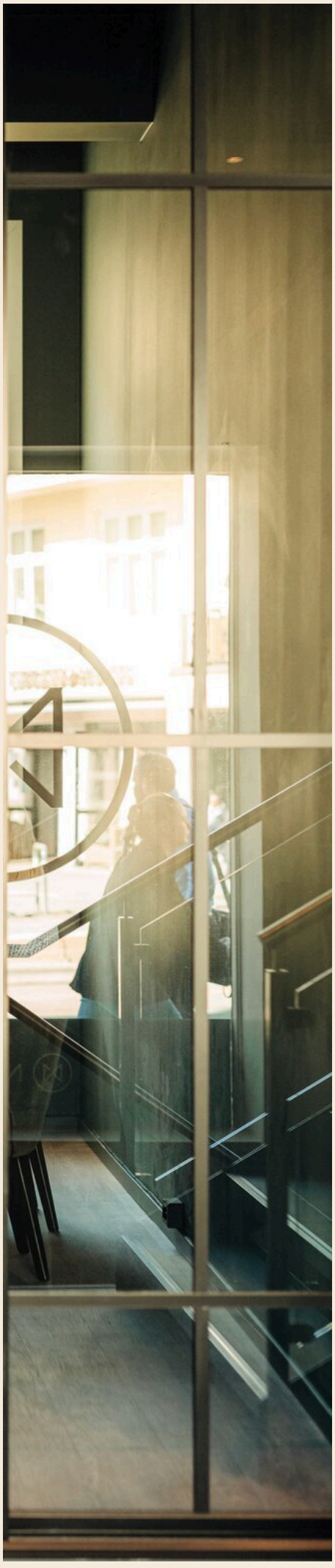
Tor Pollinglo
Avd.ing.

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helgesens gate 76D 0563 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489