

Helgesens gate 76E



Velkommen til

Helgesens gate 76E



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Sofienberg/Grünerløkka

Attraktiv 3-roms hjørneleilighet med balkong på 9 kvm - Vinduer 2024 - Lekkert kjøkken fra 2021 - V.v, fyr og nett ink!

Prisantydning	6 200 000,-
Fellesgjeld	602 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 811 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 617,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1941

Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no




Lemonade!



Kort fortalt

- Nordvik v/Moestue har gleden av å presentere en lys og attraktiv 3-r hjørneleilighet med god standard. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket med store grøntarealer rett utenfor døren. Her er det nærhet til Botanisk Hage og Tøyenbadet.
- Romslig 3-r hjørneleilighet
- Balkong montert i 2025 på hele 9 kvm
- Store vinduer fra 2024 som gir rikelig med naturlig lysinnslipp
- Fasade renovert i 2025
- Lekkert kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Varmtvann, fyring, kabel-TV og internett inkludert i felleskostnadene
- God takhøyde på 2,63 meter
- Soverom med walk-in closet
- God lagringsplass i kjellerbod på ca. 4 kvm og loftbod på ca. 7 kvm gulvareal
- Lave omkostninger, ingen dok.avgift
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

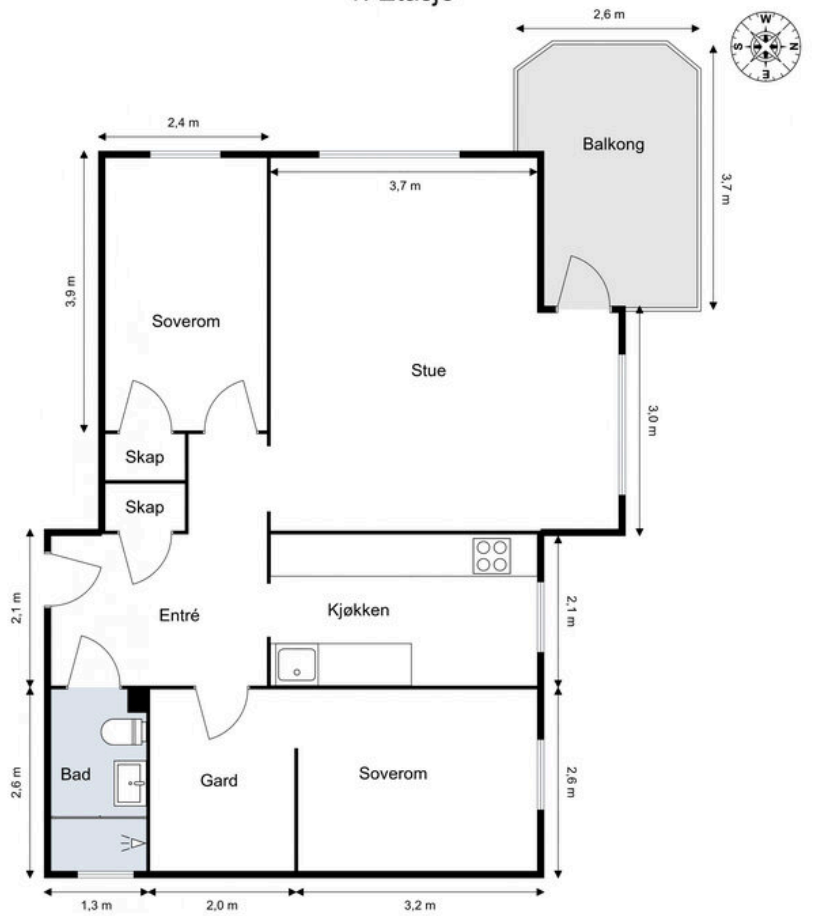
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftbod.
Total BRA: 1 kvm.

Helgesens gate 76E, 0563 OSLO

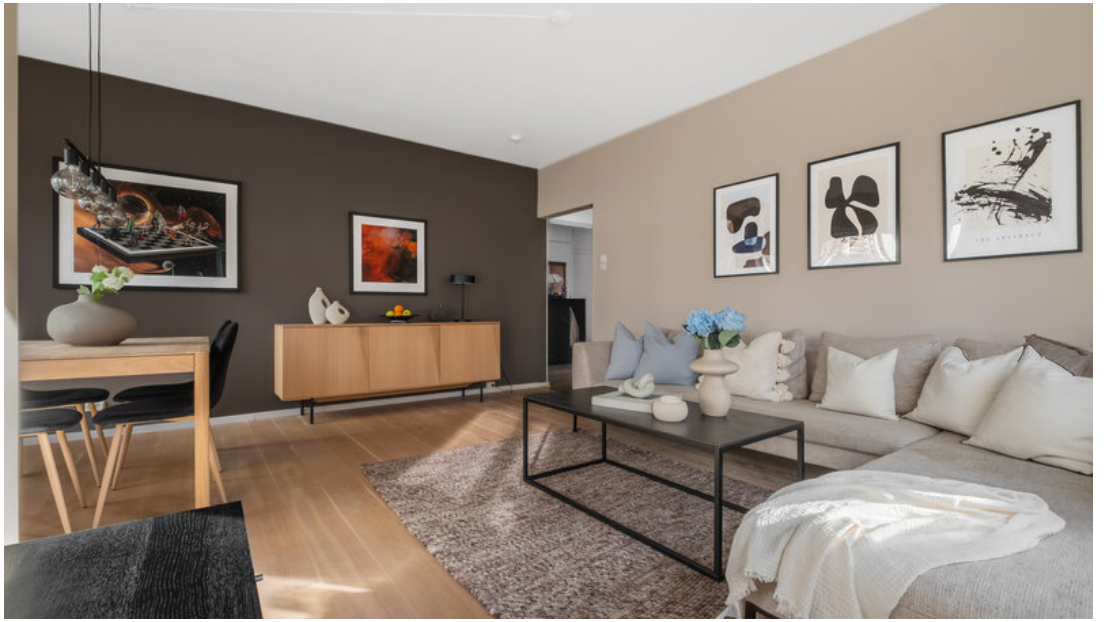
1. Etasje

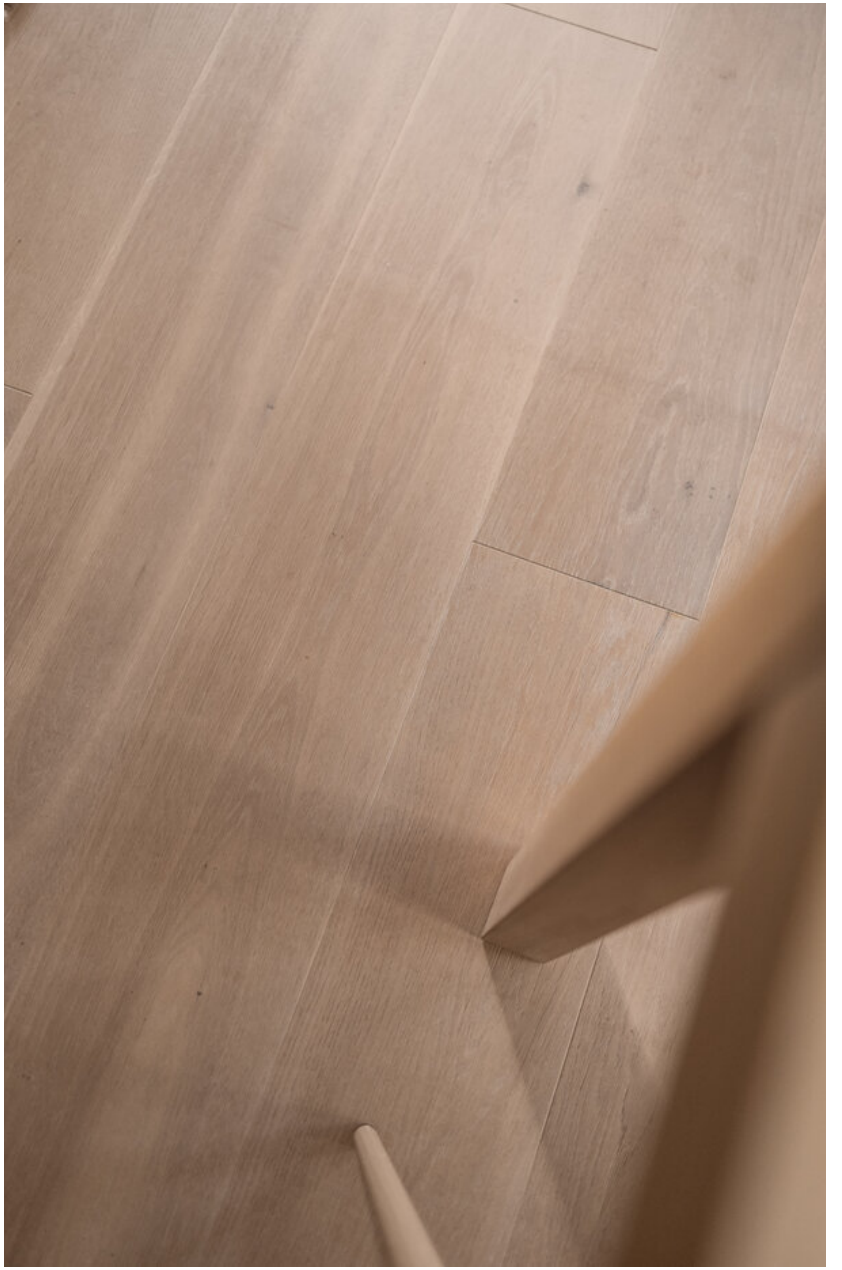


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



















































Informasjon

Helgesens gate 76E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0143/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 76E, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Tøyen 2 Borettslaget, org.nr. 948318067

Selgere
Eleni Canameti
Lars Gøran Forwall Hansen

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
602 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 802 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 811 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 820 862,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftbod.
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 7 m^2.
- En kjellerbod på ca. 4 m^2
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 meter.

En loftsbod med gulvflate på ca. 7 og en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entré:
Velkommen inn! Lys og romslig entré som sikrer et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen har praktisk kott til å henge fra seg yttertøy. Videre er det god plass til kommode for ekstra oppbevaring.

Stue:
Leiligheten har en stor og lys hjørnestue med vinduer på tre vegger som sikrer godt med naturlig lysinnslipp. Rommet har god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk. Videre er det plass til spisebord uten at det demper den gode romfølelsen. Fra spisestuen er det direkte adkomst til balkong på ca 9 kvm med plass til utemøblement. Balkongen er ny, og montert i regi av borettslaget i 2025.

Kjøkken:
Lekker og moderne kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og kompaktlaminat benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp, vinskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass som legger til rette for en god arbeidssone.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har et stort omkledningsrom. Soverom 2 egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Dette rommet har også god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre har rommet et kott som

sikrer god oppbevaring.

Baderom:
Flislagt bad med med ny servantinnredning fra 2025 med dobbel skuffseksjon, veggmontert speilskap, wc og dusj med skyvedør. Badet i kombinasjon med vann- og avløpssystemet ble renovert i regi av borettslaget i 2002. Videre er det oppgradert med nye varmekabler og gulvfliser i 2024. Naturlig ventilasjon. På badet er det tre fliser som er sprukket, og takstmann ga TG3 grunnet dette. Dagens eier har ekstra fliser til badet som ny eier får overta.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2020

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: M-Tek AS. Arbeidet: - Fjerning av gulvfliser - Legging av nye varmekabler - Smøremembran på gulv i dusjsonen - Flislegging og fuging - Montering av ny termostat Arbeidet ble utført november 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: M-Tek AS. Arbeidet: - Smøremembran på gulv i dusjsonen - Påskjøt membran ved terskel på bad Arbeidet ble utført november 2024.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen er fra 1945. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2002. Har ikke oversikt om det finnes dokumentasjon fra det. Vi har dokumentasjon fra arbeidet som ble utført i 2024.

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: I regi av borettslaget i 2024-2025 har det blitt pusset opp fasade, vinduer og balkonger. OBOS Prosjekt og Oslo Murmester.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye kurser på kjøkkenet i 2022 - Strømline AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt installert balkong i 2025.

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.
Ja
Beskriv: Før baderoms gulv ble oppgrader ble det observert sølvkre en gang i blant. Har ikke blitt observert etter oppgradering av baderoms gulvet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: OBOS prosjekt har gjort en tilstandsvurdering i 2023-24 av borettslaget i forbindelse med rehabiliteringsarbeidet. Takstmann var inne i 2025, i forbindelse med salg.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble økt i forbindelse med rehabilitering. Borettslaget forbeholder seg retten til å justere fellesutgifter.

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige

masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere i betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Valmet takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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 m^2. 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

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Varmefolie entré og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 4 941 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, bredbånd, kabel-TV, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 7.396,-
Trappevask: 102,-
Balkongtillegg: 1.119,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 554 384,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 217 534,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/borettslaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Borettslaget er i avsluttende fase av en vindu-, balkong-, og fasaderehabilitering. Dette er fullt lånefinansiert og de vedtatte økninger av felleskostnader knyttet til rehabiliteringen er gjennomført.

Er det noe annet dere syntes at vi burde vite i forbindelse med salg av bolig i dette området/borettslaget? Har dere for eksempel mottatt nabovarsler på at noe skjer? - Ansvarlig søker (i rehabiliteringsprosjektet) mottok Varsel om stans av arbeider og behov for redegjørelse for tiltaket knyttet til Helgesens gate 76-78 Og Monrads gate 21. Redegjørelse er sendt av ansvarlig søker og tiltakshaver. I skrivende stund foreligger det intet svar fra Oslo kommune.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 602 000,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: HUS601-11467314
Type lån: A
Restsaldo: 2.502.110,-
Restløpetid: 2 år 9 md
Terminer per år: 2
Type rente: Flytende
Rentesats: 4,64%

Lånenummer: HUS602-114673148
Type lån: A
Restsaldo: 759.871,-
Restløpetid: 2 år 9 md
Terminer per år: 2
Type rente: Flytende
Rentesats: 4,64%

Lånenummer: HUS603-11467314
Type lån: A
Restsaldo: 799.222,-
Restløpetid: 3 år 3 md.
Terminer per år: 2
Type rente: Flytende
Rentesats: 4,64%

Lånenummer: OBBK01-98207743445
Type lån: A
Restsaldo: 2.695.210,-
Restløpetid: 9 år 8 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,59%

Lånenummer: OBBK02-98207743453
Type lån: A
Restsaldo: 577.521,-
Restløpetid: 18 år 10 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,59%

Lånenummer: OBOS01-98208319647
Type lån: A
Restsaldo: 2.880.444,-
Restløpetid: 29 år 1 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,59%

Lånenummer: OBOS02-98208310313
Type lån: A
Restsaldo: 50.300.000,
Restløpetid: 29 år 3 md.

Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,59%
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2027

Lånenummer: HUS601-11467314
Restsaldo: 17.729,-
Kapitalkostnader: 596,-

Lånenummer: HUS602-114673148
Restsaldo: 5.385,-
Kapitalkostnader: 181,-

Lånenummer: HUS603-11467314
Restsaldo: 5.672,-
Kapitalkostnader: 162,-

Lånenummer: OBBK01-98207743445
Restsaldo: 19.077,-
Kapitalkostnader: 215,-

Lånenummer: OBBK02-98207743453
Restsaldo: 4.081,-
Kapitalkostnader: 29,-

Lånenummer: OBOS01-98208319647
Restsaldo: 192.030,-
Kapitalkostnader: 1.116,-

Lånenummer: OBOS02-98208310313
Restsaldo: 357.156,-
Kapitalkostnader: 1.696,-
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2027
Estimert endring etter avdragsfrihet: 505,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 350 096. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 977 000.

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: 3 734 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 i et populært og meget sentralt område like ved Ola Narr og Botanisk hage. Dette er en leilighet som passer godt for deg som ønsker å bo sentralt, med kort vei til "alt".

Flere dagligvareforretninger, kaféer, treningssentre m.m. like i nærheten. Det er kort vei til en stor grønnsaksbutikk med et rikelig utvalg. Kort gange til Carl Berner Passasjen som er et godt tilbud med flere butikker, som bl.a. Vinmonopolet, apotek, blomsterbutikk og matbutikk. Carl Berner er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et pulserende forenings- og kulturliv, hyggelige kaféer og populære restauranter.

På Tøyen Torg er det åpnet flere steder som for eksempel det populære utestedet Postkontoret en bydelskro med bar, pizza, scene, shuffleboard, dart og brettspill. Snur du nesa mot sør er det også gangavstand til Bjørvika hvor det er kommet et spennende servicetilbud. I gangavstand er også Sørenga Sjøbad som er blitt svært populært med et flott badeanlegg samt mange hyggelige restauranter og uteserveringer.

Det er flere flotte grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, herunder Sofienbergparken med store grøntarealer, ballplass og lekeplass, Botanisk hage- en perle i byen og Tøyenparken. Her er det folkeliv på sommeren med rom for avslapning, grilling og kos. I august er også Tøyenparken tilholdssted (normalt) for Øyafestivalen, med kjente norske og internasjonale artister på plakaten. I nærheten er også finner du også Vakre Birkelunden, Olaf Ryes Plass og Grünerhagen. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva som ligger i gangavstand fra boligen. Her kan du følge elva oppover til Maridalen og marka som byr på en mengde tur- og friluftslivmuligheter.

Du er kun noen minutters gange unna Grünerløkkas yrende folkeliv med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, utesteder, forretninger og mindre nisjébutikker. Det er også kort vei til Tøyen og Grønland. Blant restauranter i området som er verdt et besøk finner du Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen eller Mucho Mas på Grünerløkka. Schouskjelleren er også verdt et besøk - de brygger og serverer over 60 unike øl. Mathallen med sine nystekte brød, spennende oster og ferske råvarer er kun en kort spasertur unna.

Bredt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Trikken går på dagtid hvert 3. - 4. minutt mot sentrum og Storo (nr. 12, 17, 18). Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 via sentrum til Huk/Bygdøy og motsatt retning BI og Nydalen. Rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen. 31-bussen går rett i nærheten, og kjører hele døgnet. Grünerløkka ligger dessuten ca 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk. Det er satt opp vegg i stue for å etablere ekstra soverom.
Balkong er etablert i 2025, det foreligger ikke ferdigattest for dette pt.

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 med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -

Helgesens gate 76 og 78 og Monrads gate 21 - Bytte vinduer, balkongdører, balkongrekkverk og rehabilitering av fasader
Saksnummer 202314313 - Byggesak
Mottatt sak 26.09.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314313

Helgesens gate 76 A - Oppføring av balkonger
Saksnummer 202317777 - Byggesak
Mottatt sak 04.12.2023
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202317777

Finnmarkgata 40 - Bruksendring av næringslokale til bolig
Saksnummer 202314180 - Byggesak
Mottatt sak 22.09.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314180

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 453,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 24. mars 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B

0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Helgesens gate 76E

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Helgesens gate 76E, 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 25

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 22478-1025 Referansenummer: AE1757

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kristian Olsen Nordstrand

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

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 • løssøre 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.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1941. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Bad 2024:

- Nye fliser på gulv. Utført av M-TEK AS
- Nye varmekabler. Utført av M-TEK AS

Vinduer 2025:

- Eier opplyser at det er byttet vinduer i regi av borettslaget i januar 2025.

Balkong 2025:

- Balkong bygget i regi av borettslaget i januar 2025.

Andelsleilighet - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere i betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Valmet takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

Nordvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverkshøyde målt til: 1,02 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med trepanel, malte plater, malt betong og malt tegl. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Integrert platetopp, vinskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmefolie entre og kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

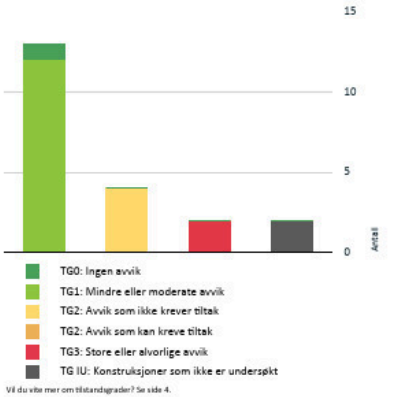
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

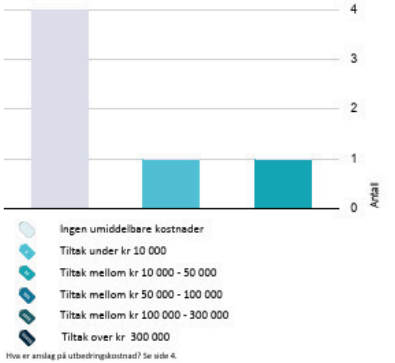
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1941

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2024.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags pressglass, prod. 2024

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 9 m² med terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyde målt til: 1,02 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere i betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Valmet takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med trepanel, malte plater, malt betong og malt tegl. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjell innenfor 2 meter i entre. Det er registrert høydeforskjell gjennom hele rommet fra entre til kjøkken.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmefolie entre og kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert riss/sprekker i flisfuger i våtsone. Det er registrert sprekt flis i overgang fra vegg til gulv i våtsone.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Det bør gjøres ett strakstiltak å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Plastsluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til elektrisk styrt vifte eller felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Integrert platetopp, vinskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereding.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. 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.

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

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.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på elektriske arbeider på bad.
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

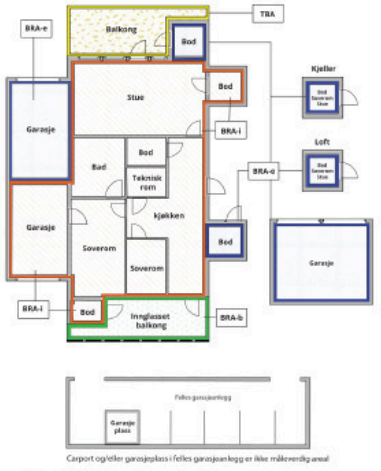
Hva er måleverdig areal?

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 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.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft		1		1		6	7
1. etasje	72			72	9		72
Kjeller		4		4			4
SUM	**72**	**5**			**9**	**6**	**83**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 7 m².
- En kjellerbod på ca. 4 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Eleni Canameti	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Helgesens gate 76E

Hjemmelshaver
Tøyen 2 Borettslaget. Org.nr: 948318067

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TØYEN II	948318067		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Eleni Canameti

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	19.03.2025	

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 brannstekniske 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.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Canameti, Eleni	9578-5997-4-3105991	2025-03-19 18:23:26
Hansen, Lars Gøran Forwall	9578-5999-4-1721290	2025-03-19 15:58:29

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
36-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 76E, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Lars Gøran Forwall Hansen, Eleni Canameti

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2020

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 Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: M-Tek AS. Arbeidet: - Fjerning av gulvfliser - Legging av nye varmekabler - Smøremembran på gulv i dusjsonen - Flislegging og fuging - Montering av ny termostat Arbeidet ble utført november 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: M-Tek AS. Arbeidet: - Smøremembran på gulv i dusjsonen - Påskjøt membran ved terskel på bad Arbeidet ble utført november 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Boligen er fra 1945. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2002. Har ikke oversikt om det finnes dokumentasjon fra det. Vi har dokumentasjon fra arbeidet som ble utført i 2024.

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: I regi av borettslaget i 2024-2025 har det blitt pusset opp fasade, vinduer og balkonger. OBOS Prosjekt og Oslo Murmester.

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye kurser på kjøkkenet i 2022 - Strømline AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt installert balkong i 2025.

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?
Ja

Beskriv: Det er sprekker på noen fliser i dusjsonen på badet.

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.

Ja

Beskriv: Før baderoms gulv ble oppgrader ble det observert sølvkre en gang i blant. Har ikke blitt observert etter oppgradering av baderoms gulvet.

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: OBOS prosjekt har gjort en tilstandsvurdering i 2023-24 av borettslaget i forbindelse med rehabiliteringsarbeidet. Takstmann var inne i 2025, i forbindelse med salg.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble økt i forbindelse med rehabilitering. Borettslaget forbeholder seg retten til å justere fellesutgifter.

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: 36-0143/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Lars Gøran Forwall	**2025-03-19**	**Canameti, Eleni**	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Hansen, Lars Gøran Forwall

Identifikasjon

bankID Canameti, Eleni

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Helgesens gate 76E

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 136 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	11 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	5 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		11 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km

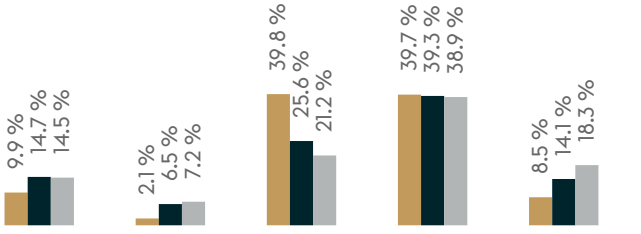
Offentlig transport

Helgesens gate	Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Sofienberg	Linje 17	4 min 0.3 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	5 min 2 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-...	66 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-...	117 barn	6 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	62 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 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Sofienberg ungdomsskole	5 min
Monrads gate balløkke	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Carl Berner	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

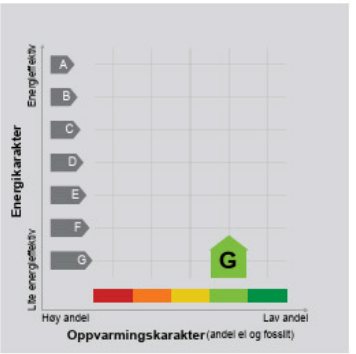
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 76E
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580029
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-87770
Dato	05.03.2025
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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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:	72
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Helgesens gate 76E	80580029	H0103	0	0	14

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	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	72 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,55
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.11.2023

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	225,5 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	296,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 013 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	333,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 013 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	333,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 013 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	3 536 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	20 477 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 013 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,0 %

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

8349255 28/115 05.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2025.

Boligselskap:	28 Tøyen Ii Borettslag
Organisasjonsnr:	948.318.067
Andelseier:	Lars Gøran Forwall Hansen Eleni Canameti
Leieobjektnr:	115
Adresse:	Helgesens Gate 76 E, 0563 OSLO
Andelsnummer:	14
Borettsinnskudd:	kr 1.400,–
Hjemmeside:	borettslag.obos.no/toyen2

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93186304.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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. i 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11467314	A	2.502.110,-	2 år 9 md.	2		Flyt	4,64%
* HUS602-114673148	A	759.871,-	2 år 9 md.	2		Flyt	4,64%
* HUS603-11467314	A	799.222,-	3 år 3 md.	2		Flyt	4,64%
* OBBK01-98207743445	A	2.695.210,-	9 år 8 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK02-98207743453	A	577.521,-	18 år 10 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS01-98208319647	A	2.880.444,-	29 år 1 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS02-98208310313	A	50.300.000,-	29 år 3 md.	12	01.06.2027	Flyt	5,59%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.617,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	7.396,-
Trappevask	102,-
Balkongtillegg	1.119,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	494,-	16.058,-	0,-	581.324,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HUS601-11467314	17.729,-	596,-		
* HUS602-114673148	5.385,-	181,-		
* HUS603-11467314	5.672,-	162,-		
* OBBK01-98207743445	19.077,-	215,-		
* OBBK02-98207743453	4.081,-	29,-		
* OBOS01-98208319647	192.030,-	1.116,-		
* OBOS02-98208310313	357.156,-	1.696,-	01.06.2027	505,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 602.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@obos.no.

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/Carl Fredrik Arntzen Åsveien 18 D, 1369 STABEKK, e-post: cfa@fornebuforvaltning.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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling Tøyen 2 Borettslag

Møtedato: 3. april 2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Hammersborg Torg 1, sal 1

Til stede: 60 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 60 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Carl Fredrik Arntzen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse frammøtelisten (og eventuelt fullmakter) som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
Som referent ble Mads Christian Nilsen Gribbestad, og til å signere protokollen ble Laila Heggeli valgt.
Vedtak: Godkjent

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måten den ekstraordinære generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2 FORSLAG

A) Rehabilitering av vindu-, fasade- og balkong
Det vises til full saksfremstilling i innkalling sendt andelseiere i borettslaget

Styrets innstilling:
Styret i borettslaget ber generalforsamlingen si ja til rehabilitering av vindu-, fasade- og balkong. Estimert kostnadsramme er på kr 56 030 000. Rehabiliteringen blir lånefinansiert med lån pålydende kr 56 000 000 fra Obos banken (lånet vil være avdragsfritt i tre år).

En slik rehabilitering medfører en økning av felleskostnadene på 35 %. Dette gjøres i to satser:

- 20 % fra og med 1. september 2024 og 15 % fra og med 1. januar 2025.

Da rehabiliteringen er å anse som normal drift av borettslagets bygningsmasse så kreves det et alminnelig flertallskrav.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Tøyen 2 Borettslag godkjenner styrets innstilling.

Vedtak: Godkjent fulltallig

B) Byggekomitéhonorar
Under hele rehabiliteringen er det viktig at styret som byggeherre er representert. Endringer kan oppstå og det vil være flere beslutninger som må tas underveis. Det vil være et behov for stor deltakelse fra komiteen i alle fasene av rehabilteringen, herunder løpende dialog med prosjektleder og entreprenør, deltakelse i byggemøter og andre avklarende møter.

Forslag til vedtak: 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.

Vedtak: Godkjent fulltallig

Møtet hevet kl: 19:20

Signatur møteleder: Carl Fredrik Arntzen /s/

Signatur referent: Mads Christian Nilsen Gribbestad /s/

Signatur protokollvitne: Laila Heggeli /s/

OBOS Eiendomsforvaltning



Ekstraordinær generalforsamling Tøyen 2 Borettslag

Vindu-, fasade- og balkongrehabilitering

Onsdag 3. april 2024 kl 18:00, Sal 1 , Hammersborg Torg 1

S.nr. 28

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i Tøyen 2 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles i generalforsamlingen. Styret håper du gjør deg kjent med innholdet og viser din interesse ved å delta.

Prosjektleder fra Obos Prosjekt og entreprenør Oslo Murmesterbedrift AS vil være til stede i generalforsamlingen.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmeret.

- Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å utale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Andelseier kan ta med seg en rådgiver til møte.
- Rådgiveren har bare rett til å utale seg dersom et flertall i generalforsamlingen 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 bustad har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Tøyen 2 Borettslag
avholdes onsdag 3. april kl. 18:00 i Sal 1 Hammersborg Torg 1

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- **A)** Rehabilitering av vindu-, fasade- og balkong
- **B)** Byggekomitéhonorar

Oslo, 23. mars 2024
Styret i Tøyen 2 Borettslag

Carl Fredrik Arntzen Jostein Fladby

Stian Sletaker Mads Christian N Gribbestad

FORSLAG A. Rehabilitering av vindu-, fasade- og balkong

Bakrunn:

Styret i borettslaget bestilte i 2020/21 en tilstandsrapport på borettslagets bygningsmasse. Rapporten konkluderte med at spesielt tre større deler av bygningsmassen ble satt i «TG 3»/ «rød kategori»: vinduer, balkonger og fasade. Med dette som utgangspunkt har styret jobbet systematisk med å følge opp disse. I lys av rapporten har styret valgt å slå sammen disse utbedringene for å oppnå stordriftsfordeler og dermed spare beboerne for betydelige summer knyttet til rigg og drift på byggeplassen.

Det ble deretter i ordinær generalforsamling 7. juni 2022 vedtatt at styret fikk mandat til å planlegge for rehabilitering av vindu-, fasade- og balkong med bistand av OBOS Prosjekt eller annen prosjektledelse. De tre tiltakene skulle presenteres i en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2022, hvor forventet gjennomføring og kostnader skulle presenteres.

Arbeidet ble påbegynt men grunnet covid og påfølgende utfordringer for byggebransjen ble arbeidet intensivert i våren 2023. Obos Prosjekt ble engasjert og har siden da jobbet sammen med styret for å presentere en fullverdig løsning for tiltakene som skal behandles i denne ekstraordinære generalforsamlingen.

En reell utfordring for planlegging av rehabiliteringen er at borettslaget er på byantikvarens gule liste. Dette legger noen strenger føringer for valg av løsninger blant annet utforming og fargevalg. Etter grundig gjennomgang av de ulike tilbydere så har styret i samråd med Obos Prosjekt valgt entreprenør Oslo Murmesterbedrift AS.

Det ble avholdt et informasjonsmøte på Carls på Carl Berner den 29. januar hvor Obos Prosjekt gjennomgikk alle prosjektes kapitler. Referat av informasjonsmøte er delt både på Vibbo og i alle borettslagets oppganger.

Alle relevante produktblader og spesifikasjoner blir distribuert fortløpende på Vibbo.

- **Vindusrehabilitering:** Det skal være en god kopi av slik det var originalt. Det byttes «vindu mot vindu» og «dør mot dør». Vinduer og dører må følge byantikvarens krav for gode vinduskopier.

- **Balkongrehabilitering:** Balkongene skal ikke rives, men det skal jobbes med «skjelettet». De er ikke tette i dag, lekk skjøt er hovedårsaken. Balkongdekket må gjøres tett. Planen er å bygge opp fall, nytt dekke med (tre-)gulv med helling mot front/renne. Rekkverker, skillevegg og vindskjermer skal også byttes.

- **Fasaderehabilitering:** Det skal utføres slemming av samtlige fasader i borettslaget. Det blir også utført reparasjoner/utbedring av murverk.

- **Kostnad:** Rehabilitering blir fullt lånefinansiert. Styret har fått innvilget lån pålydende kr 56 000 000 hvor det også er innvilget tre års avdragfrihet. Dette for å dempe økningen av de månedlige felleskostnadene.

Aktivitet	Beløp
Tilbud fra entreprenør (Oslo Murmesterbedrift AS)	37 300 000,-
Avsatt sum til elektro	200 000,-
Avsatt sum til utbedring av fasade etter vannskade fra balkong	350 000,-
Generell istandsetting utomhus	250 000,-
ENTREPRISESKOSTNADER eks mva	38 100 000,-
25 % merverdiavgift	9 525 000,-
ENTREPRISEKOSTNADER inkl mva	**47 625 000,-**
Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl mva	1 130 000,-
Byggemeldingsgebyrer	50 000,-
Øvrige byggherrekostnader	1 500 000,-
FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	50 305 000,-
Uforutsette kostnader	5 725 000,-
TOTALE KOSTNADER	**56 030 000,-**

- **Oppstart/varighet.** Oppstart av arbeidene er våren 2024 og rehabiliteringen har en estimert varighet på 10 måneder.

Styrets innstilling:

Styret i borettslaget ber generalforsamlingen si ja til rehabilitering av vindu-, fasade- og balkong. Estimert kostnadsramme er på kr 56 030 000. Rehabiliteringen blir lånefinansiert med lån pålydende kr 56 000 000 fra Obos banken (lånet vil være avdragsfritt i tre år).

En slik rehabilitering medfører en økning av felleskostnadene på 35 %. Dette gjøres i to satser:

- 20 % fra og med 1. september 2024 og 15 % fra og med 1. januar 2025.

Da rehabiliteringen er å anse som normal drift av borettslagets bygningsmasse så kreves det et alminnelig flertallskrav.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Tøyen 2 Borettslag godkjenner styrets innstilling.

FORSLAG B. Honorar byggekomité

Under hele rehabiliteringen er det viktig at styret som byggeherre er representert. Endringer kan oppstå og det vil være flere beslutninger som må tas underveis. Det vil være et behov for stor deltakelse fra komiteen i alle fasene av rehabilteringen, herunder løpende dialog med prosjektleder og entreprenør, deltakelse i byggemøter og andre avklarende møter.

Forslag til vedtak: 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.



Illustrasjon rehabilitering fasade- vindu- og balkong



Illustrasjon rehabilitering fasade- vindu- og balkong

Protokoll til årsmøte 2024 for Tøyen Il Borettslag

Organisasjonsnummer: 948318067
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 12:00 til 1. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Carl Fredrik Arntzen

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Falkum Ullmann foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Borettslaget har ekstern styreleder som innebærer at forhåndsavtalt honorar allerede er utbetalt for siste styreperiode, jmf ordinært generalforsamlingsvedtak i 2022. .Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 238 000 for styreperioden 2023/24.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 238 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité

Det er foreslått et eget honorar til borettslagets valgkomité på kr 6 000.

Forslag til vedtak:
Borettslagets valgkomité godtgjøres med kr 6 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Carl Fredrik Arntzen Åsveien 18 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jostein Fladby Helgesens gt. 76D

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som styremedlem for to år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som varamedlemmer foreslås:

Stian Sletaker Helgesens gt. 76D

Daniel Gauslaa Helgesens gt. 78A

Ingrid Berg Helgesens gt 76B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stian Sletaker Helgesens gt. 76D

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis Helgesens gt. 76D

Inga Baadshaug Eide Helgesens gt. 78C

26. februar 2024, I valgkomiteen for Tøyen II Borettslag

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Carl Fredrik Artnzen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Fredrik Artnzen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Synnøve Hokholt Sagafos (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Synnøve Hokholt Sagafos

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Berg (36 stemmer)
Daniel Gauslaa (37 stemmer)
Stian Sletaker (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Berg
Daniel Gauslaa
Stian Sletaker

9. 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 N Gribbestad (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Christian N Gribbestad

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Sletaker (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Sletaker

10. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Inga Baadshaug Eide (35 stemmer)
Herman Friis (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inga Baadshaug Eide
Herman Friis

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 28
Tøyen II Borettslag

Velkommen til årsmøte i Tøyen II Borettslag

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 29. mai kl. 12:00 og lukker 1. juni kl. 12:00.

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.

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.

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 styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Tøyen II Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Carl Fredrik Arntzen

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen 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 protokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Falkum Ullmann foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0028 Tøyen II Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har ekstern styreleder som innebærer at forhåndsavtalt honorar allerede er utbetalt for siste styreperiode, jmf ordinært generalforsamlingsvedtak i 2022. .Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 238 000 for styreperioden 2023/24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 238 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er foreslått et eget honorar til borettslagets valgkomité på kr 6 000.

Forslag til vedtak
Borettslagets valgkomité godtgjøres med kr 6 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Carl Fredrik Arntzen Åsveien 18 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jostein Fladby Helgesens gt. 76D

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som styremedlem for to år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som varamedlemmer foreslås:

Stian Sletaker Helgesens gt. 76D

Daniel Gauslaa Helgesens gt. 78A

Ingrid Berg Helgesens gt 76B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stian Sletaker Helgesens gt. 76D

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis Helgesens gt. 76D

Inga Baadshaug Eide Helgesens gt. 78C

26. februar 2024, I valgkomiteen for Tøyen II Borettslag

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Roller og kandidater

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

- Carl Fredrik Artnzen

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

- Synnøve Hokholt Sagafos

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Gauslaa
- Ingrid Berg
- Stian Sletaker

Vedlegg
1. Tilbud Tøyen 2 Borettslag.pdf

Sak 9

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 N Gribbestad

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

- Stian Sletaker

Sak 10

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 FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Frog Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Jostein Fladby	Helgesens gate 78 D
Styremedlem	Mads Christian N Gribbestad	Helgesens gate 78 E
Styremedlem	Stian Sletaker	Helgesens gate 76 D
Varamedlem	Andreas Paulsen Aas	Monrads gate 21 C
Varamedlem	Ingrid Berg	Helgesens gate 76 B
Varamedlem	Daniel Gauslaa	Helgesens gate 78 A
Varamedlem	Synnøve Hokholt Sagafos	Helgesens gate 76 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stian Sletaker	Helgesens gate 76 D
Varadelegert	
Jostein Fladby	Helgesens gate 78 D

Valgkomiteen

Inga Baadshaug Eide	Helgesens gate 78 C
Herman Friis	Helgesens gate 76 D

Generelle opplysninger om Tøyen II Borettslag
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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er kr 882 606 høyere enn budsjettert som i hovedsak skyldes gjennomførte forprosjekter knyttet til den kommende fasade-, balkong- og vindusrehabiliteringen.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Tabell utvikling kostnader kommunale avgifter Tøyen 2 Borettslag perioden 2018 – 2023
For de siste seks årene så har borettslagets kommunale avgifter til Oslo kommune økt med nesten 49 %. Borettslaget må også ta høyde for at disse vil øke i takt med den pågående oppgraderingen som gjøres av vann- og avløpsnettet i kommunen samt arbeidet med å sikre fremtidig vannleveranse til kommunens innbyggere.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vann og avløpsavgift	485 240	531 211	587 018	595 909	634 502	782 694
Renovasjonsavgift	306 350	333 308	348 861	352 127	355 648	401 882
Feieavgift	3 421	3 421	3 158	428	428	225
Sum kommunale avgifter	**795 011**	**867 940**	**938 816**	**948 464**	**990 578**	**1 184 831**
Prosentvis endring		*9,1 %*	*8,2 %*	*1,0 %*	*4,4 %*	*19,6 %*

Fjernvarmekostnader
Borettslagets andelseiere har oppvarming av tappevann og varme inkludert i felleskostnadene. Dette betyr at hver enkelt andel ikke ser sitt forbruk. Under følger en oversikt over hvor store kostnader borettslaget har hatt på oppvarming og tappevann de åtte siste årene. Denne kostnaden inkluderer ikke strømforbruket som den enkelte andel benytter.

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjernvarme			533 458	1 468 116	856 037	2 178 432	2 453 856	2 297 521
Olje	1 015 034	1 501 853	957 741					
Total	**1 015 034**	**1 501 853**	**1 491 199**	**1 486 116**	**856 037**	**2 178 432**	**2 453 856**	**2 297 521**

Totale driftskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2016 – 2023 (eks. rentekostnader)
Borettslaget har i perioden fra 2016 – 2023 hatt et relativ stabilt nivå av løpende drift og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Endringen fra sist år er tilsvarende som for året før, ca 11 % noe som også gjenspeiler økningen av felleskostnadene som er gjort 1. februar i år.

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022
Tot.drift kostn.	4 689 207	5 642 047	5 932 644	5 012 445	4 810 904	6 198 892	6 944 853	7 699 138

Felleskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2016 – 2023
Under følger en oversikt over nivået borettslagets felleskostnader har vært siden 2016 og fra til utgangen av fjoråret.

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Felleskostnader	7 124 628	7 124 628	7 149 796	7 311 336	7 314 936	7 314 936	7 345 536	8 387 296

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold[1]
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 230 000 til vedlikehold som omfatter ferdigstillelse av nytt brannvarslingsanlegg og mindre løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjett for 2024 vedtatt en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen II Borettslag.

Lån
Tøyen II Borettslag har tre lån i Husbanken og to lån i OBOS boligkreditt.

Lånene i Husbanken har halvårlige terminer, flytende rente per 18 april 2024 er på 4,49 % og vil være innfridd henholdsvis i 2027 (to lån) og medio 2028 (et lån).

Lånene i OBOS Boligkreditt har månedlige terminer, flytende rente per 18. april 2024 på 6,14 % og vil være innfridd henholdsvis 2034 og 2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % i henhold til informasjon til styret av 30.11.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024. Budsjettet har ikke med økningen av felleskostnader som er knyttet til rehabiliteringen samt den totale kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

[1] *Budsjettet er ikke inkludert vedtak gjort i ekstraordinære generalforsamling 3. april 2024. Dette da budsjettet for 2024 allerede var ferdigstilt. Dette blir omtalt i årsrapporten og årsregnskap for 2024.*

pwc

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap

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, 7. mai 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	*Regnskap 2023*	*Regnskap 2022*	*Budsjett 2023*	*Budsjett 2024*
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 285 439**	**3 622 067**	**2 285 439**	**1 270 172**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		350 096	215 098	1 187 468	977 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 095	21 135	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	114 651	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 373 979	-1 688 060	-695 000	-1 558 000
Overført egenkapital		0	-1 650	0	0
Endring andelskapital		0	100	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	3 000	0	0
Innskudd øremerket bankkonto		-5 479	-902	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 015 267**	**-1 336 628**	**492 468**	**-581 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 270 172**	**2 285 438**	**2 777 907**	**689 172**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 934 524	3 291 714
Kortsiktig gjeld	-664 352	-1 006 276
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 270 172**	**2 285 438**

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

	Note	*Regnskap 2023*	*Regnskap 2022*	*Budsjett 2023*	*Budsjett 2024*
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	*2*	8 387 296	7 345 536	8 392 000	9 239 000
Andre inntekter	*3*	933	1 801	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 388 229**	**7 347 337**	**8 392 000**	**9 239 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	*4*	-53 938	-44 544	-40 432	-60 000
Styrehonorar	*5*	-376 529	-310 000	-376 000	-421 000
Avskrivninger	*15*	-14 095	-21 135	0	-14 000
Revisjonshonorar	*6*	-12 250	-11 625	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-198 900	-190 880	-200 400	-209 000
Konsulenthonorar	*7*	-23 486	-32 606	-10 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 600	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	*8*	-1 492 444	-1 030 198	-800 000	-1 230 000
Forsikringer		-439 437	-393 233	-420 000	-483 000
Kommunale avgifter	*9*	-1 186 881	-990 578	-1 128 900	-1 379 200
Energi/fyring	*10*	-2 410 349	-2 605 189	-2 450 000	-2 455 000
TV-anlegg/bredbånd		-794 100	-697 075	-740 000	-825 000
Andre driftskostnader	*11*	-656 930	-578 191	-600 000	-658 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 699 138**	**-6 944 853**	**-6 816 532**	**-7 816 000**
DRIFTSRESULTAT		**689 091**	**402 484**	**1 575 468**	**1 423 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	*12*	58 180	25 768	0	0
Finanskostnader	*13*	-397 175	-213 154	-388 000	-446 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-338 995**	**-187 386**	**-388 000**	**-446 000**
ÅRSRESULTAT		**350 096**	**215 098**	**1 187 468**	**977 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 096	215 098		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 979 302	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	3	14 098
Miljøbankkonto, øremerket		258 968	181 013
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 773 703**	**9 709 842**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		206 570	223 495
Driftskonto OBOS-banken		895 073	783 361
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 102	12 540
Sparekonto OBOS-banken		820 779	2 272 318
SUM OMLØPSMIDLER		**1 934 524**	**3 291 714**
SUM EIENDELER		**11 708 227**	**13 001 557**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 x 100		16 900	16 900
Opptjent egenkapital		1 158 831	808 734
SUM EGENKAPITAL		**1 175 731**	**825 634**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 389 357	10 763 336
Borettsinnskudd	17	226 200	226 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	252 587	180 111
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 868 144**	**11 169 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		135 317	849 706
Skyldige offentlige avgifter	19	16 478	16 650
Påløpte renter		37 934	11 392
Påløpte avdrag		17 630	128 444
Annen kortsiktig gjeld		456 993	83
SUM KORTSIKTIG GJELD		**664 352**	**1 006 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 708 227**	**13 001 557**
Pantstillelse	20	32 172 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30. april 2024
Styret i Borettslaget Tøyen II

Carl Fredrik Frog Arntzen/s/ Jostein Fladby/s/

Mads C. N Gribbestad/s/ Stian Sletaker/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 176 480
Trappevask	202 776
Lokaler	9 600
Eiendomsskatt	2 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 390 896**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 387 296**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigering	83
Nøkler	250
Utleie	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**933**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 938
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 938**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er de 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 2022/2023, og er på kr 376 529. Valgkomiteen har fått utbetalt honorar på kr 6 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 400, jf. noten om andre driftskostnader.

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	-4 736
Fornebu forvaltning AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 486**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Energaugen arkitektkontor AS	-131 258
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-100 533
Bygningsgebyr	-34 260
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-266 051**
Drift/vedlikehold bygninger	-92 359
Drift/vedlikehold VVS	-72 499
Drift/vedlikehold elektro	-28 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-895 620
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 580
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 938
Kostnader dugnader	-855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 492 444**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 050
Vann- og avløpsavgift	-782 694
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-401 882
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 186 881**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-112 827
Fjernvarme	-2 297 521
SUM ENERGI / FYRING	**-2 410 349**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 664
Driftsmateriell	-3 983
Lyspærer og sikringer	-2 083
Vaktmestertjenester	-313 465
Renhold ved firmaer	-200 229
Snørydding	-61 575
Andre fremmede tjenester	-10 857
Trykksaker	-38
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-4 496
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-5 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-656 930**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 940
SUM FINANSINNTEKTER	**58 180**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-128 375
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-39 303
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-37 711
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-159 603
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 183
SUM FINANSKOSTNADER	**-397 175**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
SUM BYGNINGER	**5 979 302**

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	-46 268	
Avskrevet i år	-2 927	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-14 095**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 595 395	
Nedbetalt i år	760 174	
		-3 644 431
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-19 670 000	
Nedbetalt tidligere	18 332 275	
Nedbetalt i år	230 723	
		-1 107 002
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 142 676	
Nedbetalt i år	167 726	
		-1 089 598
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2018	-4 036 182	
Nedbetalt tidligere	887 546	
Nedbetalt i år	198 560	
		-2 950 076
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	684 954	
Nedbetalt i år	16 796	
		-598 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 389 357**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-252 587
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-252 587**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 102
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 376
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 478**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 200
Pantelån	9 389 357
Påløpte avdrag	17 630
TOTALT	**9 633 187**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 979 302
Tomt	3 535 430
TOTALT	**9 514 732**

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Det har vært et omfattende styreår med mange pågående prosjekter. Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt totalt ni offisielle styremøter. Det har som tidligere utover styremøtene vært utfyllende dialog både per telefon, e-post og SMS. Møtene har blitt gjennomført digitalt noe som gjør at møtedeltakelsen har vært svært god i alle møter.

Det har vært gjennomført en rekke befaringer og arbeidsmøter grunnet forberedelsene til den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt i april. Det har også vært flere befaringer og møter med Firesafe. Det er veldig godt samarbeid internt i styret og flere oppgaver er blitt fordelt mellom medlemmene uavhengig om man er styre- eller varamedlem.

Styret kan nås på e-post **toyen2@styrerommet.no**. Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no.** Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Det er mange spørsmål som rettes til styret og styrets ambisjon er at alle skal få svar innen rimelig tid.

Borettslagets økonomi. Borettslagets likviditet er fortsatt god. Et godt eksempel på dette er at vi fikk etablert en total utskifting av låser og nøkler til borettslagets oppgangsdører og fellesområder som på driften. Til tross for dette og med de endringene som er i pengemarkedet så må vi dessverre forvente at kostandene i årene fremover vil for bli høyere enn tidligere.

Rehabilitering. Det ble i ekstraordinær generalforsamling 3. april vedtatt fasade-, vindu og balkongrehabilitering. Arbeidet er i skrivende stund i gang og det er Helgesens gate 78 som blir tatt først. Det blir arrangert egne informasjonsmøter for Helgesens gate 76 og Monrads gate 21 når det nærmer seg oppstart for disse. Informasjonsmøte for Helgesens gate 78 er allerede avholdt.

Det er etablert regelmessige byggemøter som avholdes hver 14. dag. Dette kommer til å bli gjennomført i hele prosjektet. Styret ber om at alle henvendelser gjøres skriftlig enten ved styrets e-post **toyen2@styrerommet.no** eller på Vibbo. Alle konkrete henvendelser blir videresendt til entreprenør eller prosjektleder i Obos.

Styret har forståelse for at det er mange individuelle spørsmål fremover, så det er viktig at disse gjøres skriftlig.

Fremdriftsplan er delt på Vibbo og hengt opp i oppslagstavler i alle oppganger. Merk! Det kan oppstå endringer av fremdriftsplanen.

Første endring av felleskostnadene vil skje fra og med 1. september 2024 og er på 20 %, jmf. ekstraordinært generalforsamlingsvedtak av 3. april 2024.

Firesafe/montering av felles brannvarslingsanlegg Dette arbeidet ble påbegynt i 2023 og er i skrivende stund ikke avsluttet. Montering har beklageligvis tatt betydelig lengre tid enn vi håpet. Årsaker skal være forsinkelser i leveranser samt sykdom blant montørene. Styret håper at dette er på plass og operativt etter sommeren.

Norsk Brannvern utførte som tidligere år en kontroll av Norsk Brannvern med fokus på kartlegging av brannsikkerheten samt utføring av enkle kontroller. Dette er en del av styrets systematiske HMS-arbeid for økt brannsikkerhet for alle beboere.

Dette ble etter styrets syn ikke gjennomført tilfredsstillende da kontrollørene fra Norsk Brannvern ikke dukket opp til avtalte tidspunkt. Dette medførte dessverre for flere andelseiere at de ventet forgjeves på besøk. Styret har gitt tydelig tilbakemelding til Norsk Brannvern vedrørende dette.

Borettslagets hage- og trivselsgruppe. Denne gruppa er opprettet og består av fire andelseiere i borettslaget. Gruppa er opprettet av deres initiativ og styret er i likhet som veldig mange i borettslaget veldig begeistret for det arbeidet de utfører. Styret vedtar i borettslagets driftsbudsjett at gruppen mottar midler til det utrolige arbeidet de gjør for felleskapet.

Dugnad. Det ble avholdt dugnad i borettslaget den 10. mai i år. Det ble også utført opprydding i borettslagets sykkelskur.

Solgte andeler i 2023. Det ble omsatt 12 andeler i 2023 og som tidligere år er det fordelt ganske likt på alle tre byggene, med henholdsvis fem i Monrads gate 21, tre i Helgesens gate 76 og fire i Helgesens gate 78.

Parsellkasser. Fordelingen av parsellkasser gjelder for to år av gangen og siste fordeling ble gjort i fjor. Neste fordeling av parsellkasser blir i 2025.

Vis hensyn. Styret minner om at når man skal arrangere private sammenkomster er det viktig at man utviser godt naboskap ved å varsle naboer om dette.

Innbrudd i boder. Det har dessverre vært tilfeller av innbrudd av boder i borettslaget i fjor. Det fortsatt viktig å huske på at alle dører skal være lukket.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale med Aktiv Vaktmesterservice AS, som kan også kontaktes på mobil 923 31 100 eller Vibbo. Vaktmester er til stede fast på mandager, onsdag og fredager mellom 08.00 og 12.00, utover dette er de her når det trengs.

Renhold
Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Borettslaget har ingen parkeringsplasser til utleie. Det er gateparkering/beboerparkering som gjelder. Feilparkerte biler i bakgården borttaues.

Nøkler/skilt
Nøkler til oppgangene bestilles ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke kan man enten lage selv og sette inn i tablået eller be vaktmester om å ordne det. Skilt til postkasse bestilles hos Jernia Carl Berner. De har mal for størrelse og skrift til Tøyen II borettslag.

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

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6591277. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet liger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tøyen II Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV/Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Bytte brannvarslingsanlegg	Nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle andeler og fellesareal i borettslaget
2022	Nytt låssystem	Iloq låssystem til alle oppgangsdører og fellesareal i borettslaget
2021	Utvidelse av antall andeler i borettslaget	Salg av tidligere utleielokalet i Monrads gate 21. Denne andelen har adresse Helgesens gate 74.
2018	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2017/18	Oppussing av oppganger	
2016	Fellesvaskeri	Ny vaskemaskin Helgesens gate 76
2016	Innkjøp av brukt traktor	
2015	Utskiftning av kuldebærere i varmepumper	
2014	Felling av Goliatpoppel	
2013	Brannslukningsapparat	Etterfylling og kontroll
2012	Diverse oppgraderinger	- Heving av kummer. - Skiftet systemlås i Monrads gate 21. - Utbedret elektrisk anlegg etter tilsyn. - Rens av oljetank
2011	Diverse oppgraderinger	- Nye avfallsbrønner - Lys i sykkelskur
2010	Diverse oppgraderinger	- Nye vaskemaskiner - Oppgradering av lekeplass.

2009	Takrehabilitering	
2006	ENØK-arbeider	- Utskifting av varmtvannsberedere - Montering av varmepumpeanlegg - Installering av sentralt driftskontrollanlegg
2005	Sanering av asbest og ENØK-arbeider	- Utarbeiding av ENØK-rapport - Installering av energioppfølgingssystem
2004	Diverse oppgraderinger	- Oppgradering i fyrrommet. - Kartlegging av asbest.
2003	Diverse oppgraderinger	- Skiftet oljetank - Oppussing av trappeoppganger - Service og reparasjoner på samtlige vinduer i borettslaget
2002	Malt karmer, nye brannslukkere	- Maling av utvendige vinduskarmer - Nye brannslukningsapparat og røykvarslere i trappeoppganger og leiligheter
2000/02	VVS-rehabilitering	- VVS rehabilitering, utskiftning av vertikal kjøkkenstamme i Helgesen gate 78 - Utskifting rør og felles vann og avløpsstammer. - Innkassing av inspeksjonsluke av alle vertikale rør. - Membran, påstøp, varmekabel og flislegging av vegger og vindussmug og nedsenket himling.
1998/99	Oppgradering antenneanlegg	
1997/98	Delrehabilitering bad	
1996	Nye dører	Nye entrédører til samtlige leiligheter, nye kjeller- og loftsdører
1995	Diverse oppgraderinger	- Takutbedringer, renner og nedløp - Asfaltering uteanlegg. - Vaskerier omlagt til automatisk styring
1994	Skiftet elektrisk anlegg	Skiftet alt elektrisk anlegg i leiligheter og fellesrom
1993	Ny traktor og ny motor i fryseriet	Anskaffet traktor, ny motor i fryseriet
1991	Festet tomteareal ble eiertomt	
1990	Nye balkonger	
1989	Diverse oppgraderinger	- Utskifting alle stoppekraner - Ny utebelysning
1988	Nye inngangspartier med dørtelefoner	
1986/87	Utskifting vinduer	

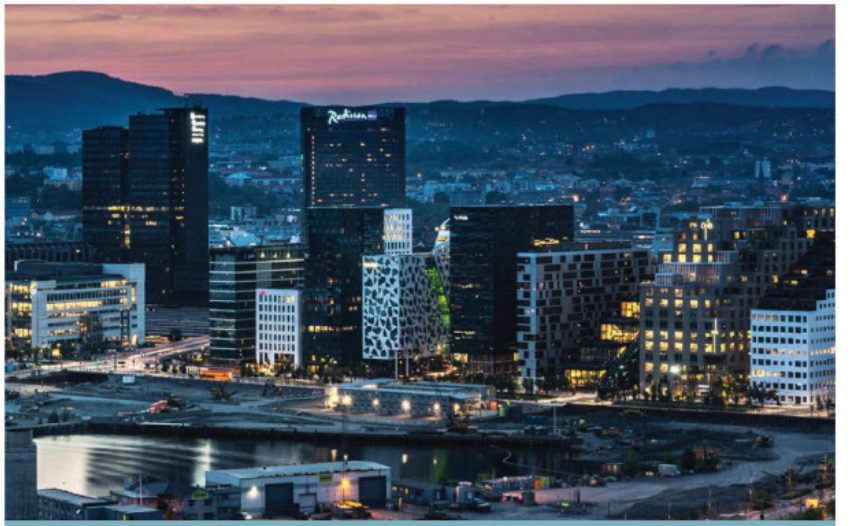
Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Tøyen 2 Borettslag

Oslo / 21.02.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Tøyen 2 Borettslag org nr 948 318 067 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Tøyen 2 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Tøyen 2 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å
- sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Tøyen 2 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 180 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1190 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 8 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Tøyen 2 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.06.24
Selskapsnummer: 28 **Selskapsnavn:** Tøyen II Borettslag

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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

- ☐ For
- ☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Falkum Ullmann foreslått.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 238 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité

Borettslagets valgkomité godtgjøres med kr 6 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Carl Fredrik Artnzen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Synnøve Hokholt Sagafos

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Daniel Gauslaa
- ☐ Ingrid Berg
- ☐ Stian Sletaker

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.

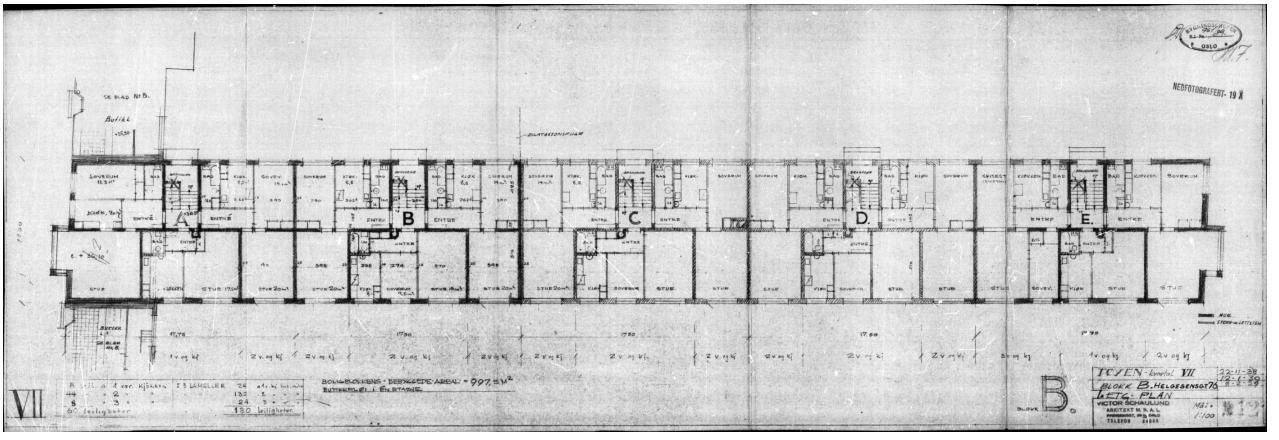
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

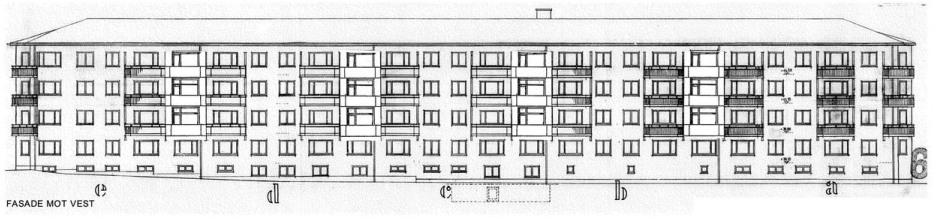
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

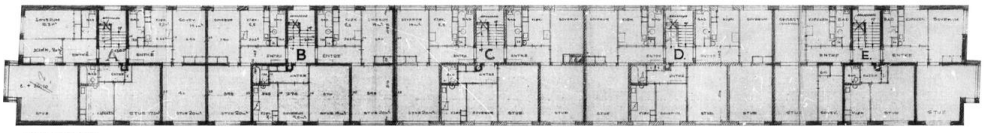
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

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.

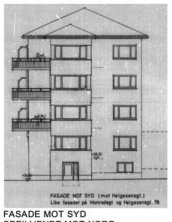

NEDFOTOGRAFERT- 19
A
B
C
D.
E.
VII
TOYEN - Emnefelt VII
BLOKK B. HELGESENSGT 76
BETG. PLAN
VICTOR SCHMULAND
ARKITEKT M.N.A.L.
1:100
B



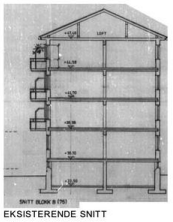
FASADE MOT VEST



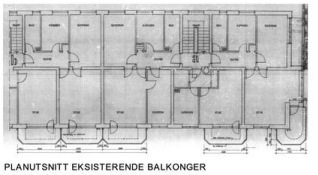
PLAN 1.ETASJE



FASADE MOT SYD
SPEILVENDT MOT NORD



EKSISTERENDE SNITT



PLANUTSNITT EKSISTERENDE BALKONGER

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Stopa vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: post@arkitektfjogstad.no
org. nr: NO 924 339 469 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	02.11.2023	SØKNADSTEGNINGER	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **HELGESENS GATE 76- BALKONGER 1.ETASJE**

TEGNING: EKSISTERENDE SITUASJON

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
229/25	BORETTSLAGET HELGESENS GATE 76	2023-21 HEL76	02.11.2023	1:200 (A2)	E01	0

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DOMANSKI KRZYSZTOF ARKITEKT MNAL
Frydenbergveien 4B
1467 STRØMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202203961 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Nina Seehusen	Dato: 27.06.2022

Adresse: HELGESENS GATE 76A
Tiltakshaver: Synnøve Hokholt Sagafos
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/25/0/0
Søker: DOMANSKI KRZYSZTOF ARKITEKT MNAL
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Helgesens gate 76 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk og riving av vegg mellom stue og kjøkken, mottatt 22.06.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202203961			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	10.03.2022	1/11
Plan	01	10.03.2022	1/13

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Synnøve Hokholt Sagafos, Helgesens gate 76 A, 0563 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

Dato: 24 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200007592-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 76A	Eiendom:	229/25/0/0
Tiltakshaver:	Tøyen II Borettslag	Adresse:	Helgesens gate 76C, 0563 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnfinn R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

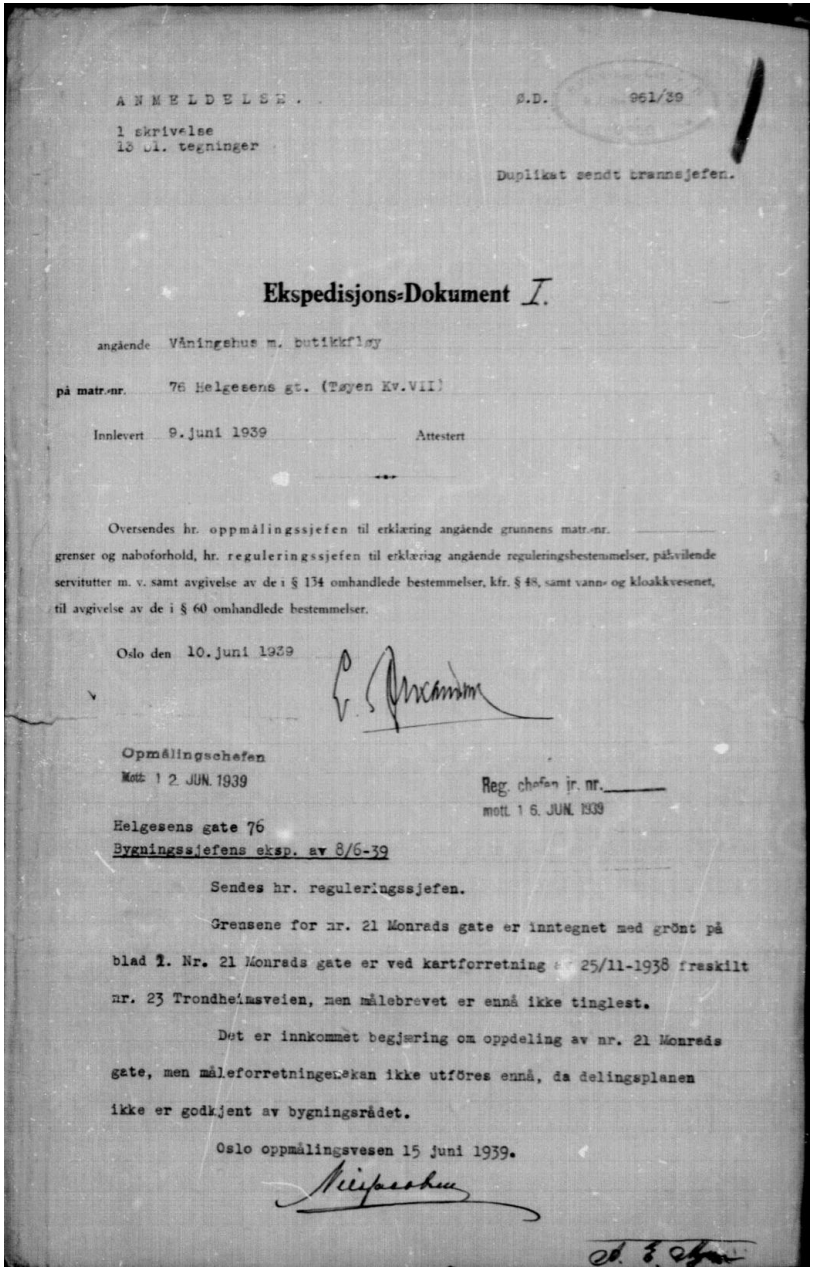
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



A N M E L D E L S E .

Ø.D. 961/39

1 skrivelse
18 bl. tegninger

Duplikat sendt trannsjefen.

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

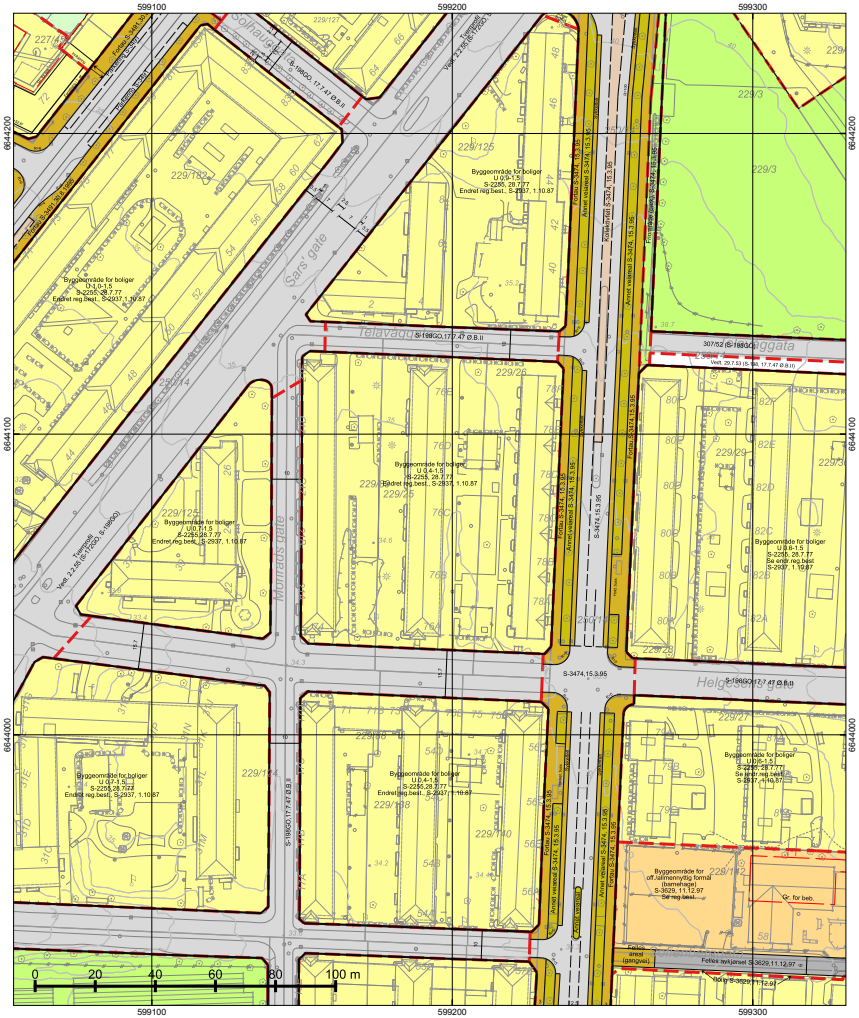
Helgesens gate 76
Bygningssjefens eksp. av 8/6-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 21 Monrads gate er inntegnet med grønt 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

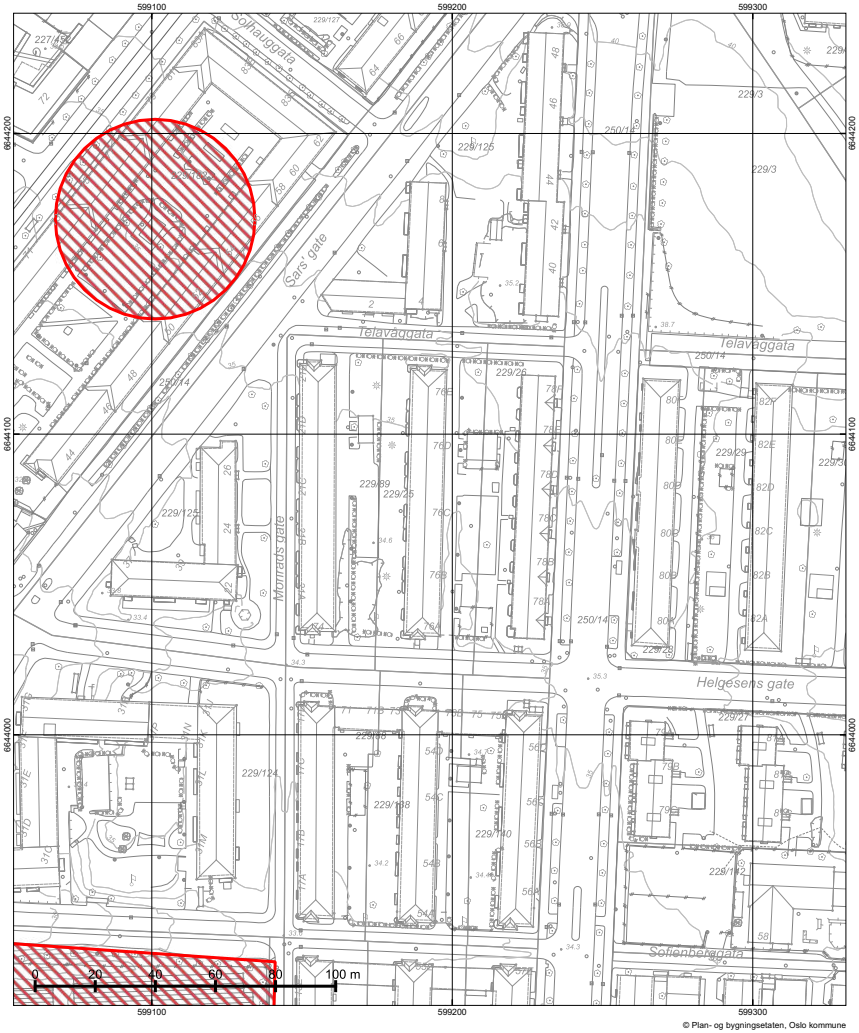
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327581/ 86506865
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: HELGESENS GATE 76E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/25

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

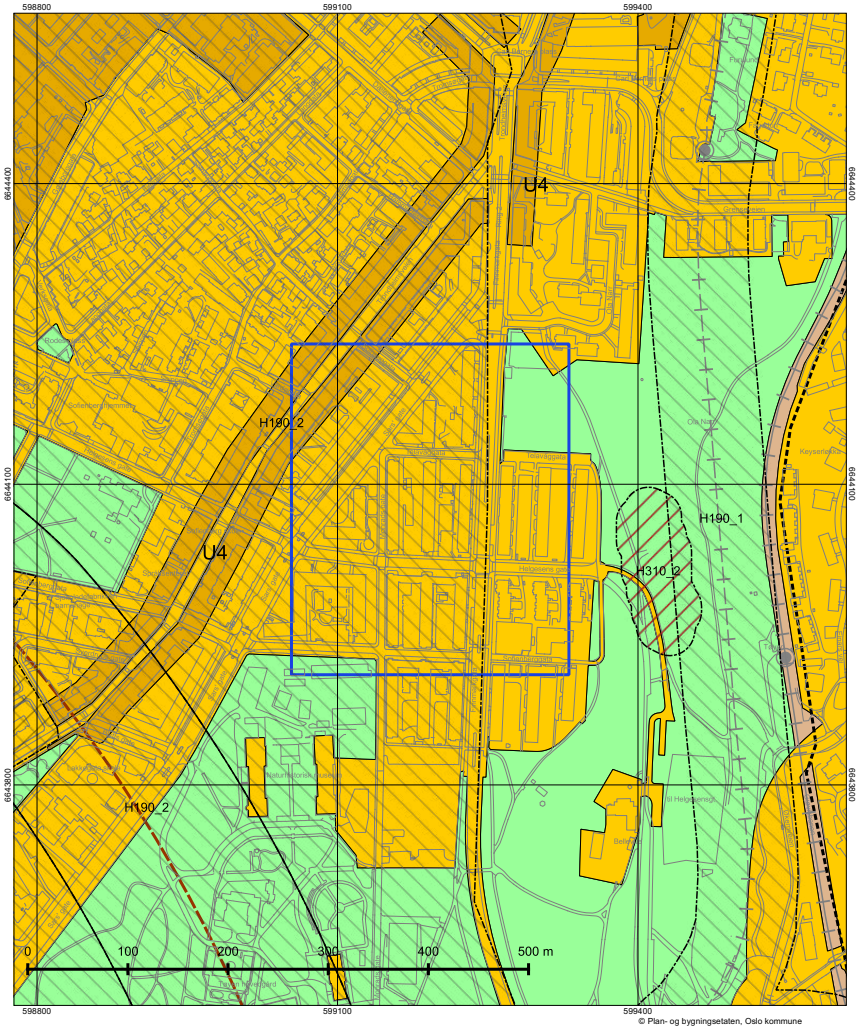
Dato: 05.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327581/ 86506865
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: HELGESENS GATE 76E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/25

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327581/86506865
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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.

m.moestue@nordvikbolig.no

938 76 619

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 36-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Helgesens gate 76E 0563 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no