NORDVIK

Helgesens gate 78C

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Helgesens gate 78C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & sjarmerende 2R med solrik balkong på 8 kvm | Kjøkken 2021 | V.vann/fyring inkl. | Vinduer 2024 | Attraktivt område

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 288 904,-**
Fellesgjeld	**379 408,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 598,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og tiltalende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet ved Sofienberg på populære Grünerløkka. Boligen byr på en romslig stue med store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold. Det separate kjøkkenet har en stilren innredning fra 2021. Videre har leiligheten et romslig soverom med et flott garderobeskap og et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Her bor du sentralt, samtidig som flotte grøntområder ligger like i nærheten.

-Vestvendt balkong på 8 kvm med gode solforhold
-Nye vinduer og balkongrekkverk fra 2024
-Kjøkkeninnredning fra 2021
-Kjellerbod 7 kvm
-Loftsbod på 8 kvm
-Varmtvann, fyring og internett inkl.
-Kort vei til parker, Tøyenbadet, kaféer og kollektiv

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm





3. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm






























SHANTARAM








SIEMENS



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0270/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 78C, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 148 i Tøyen 2 Borettslaget, org.nr. 948318067

Selger
Live Jøntvedt

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
379 408,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 279 408,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 288 904,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 298 404,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bod og bad
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt til 2,64 m i stuen.
Loftsboden har et gulvareal på 13 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bod og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7 kvm og en loftsbod på 8 kvm med 13 kvm gulvareal.

Standard
Entré
Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen. De lune veggfargene står i fin kontrast til de lyse detaljene og skaper et moderne uttrykk. Her er det plass til praktiske løsninger for oppheng av yttertøy og

oppbevaring av sko. Innerst i gangen finner du en praktisk innvendig bod med god oppbevaringsplass, oppheng for klær og flere hyller. Fra entréen er det naturlig adkomst videre til boligens øvrige rom. Helheten fremstår som funksjonell, velholdt og hyggelig.

Stue
Stuen fremstår som et svært hyggelig og innbydende oppholdsrom med en behagelig atmosfære. Den romslige utformingen gir god plass til både sofagruppe med TV-bord og sofabord. Store vindusflater tilfører rikelig med dagslys og skaper en lys og åpen romfølelse. Det lyse gulvet harmonerer fint med de lune veggfargene og gir rommet et moderne og gjennomført preg. Spiseplassen er pent plassert ved vinduet og har plass til et større spisebord med flere sitteplasser. Rommets gode størrelse og utforming gjør det enkelt å tilpasse møbleringen etter egne behov. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på 8 kvm. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Med gode solforhold ligger alt til rette for avslappende sommerdager og hyggelige stunder utendørs. I tillegg til boligens balkong har leiligheten bruksrett til en østvendt balkong, som deles med en naboleilighet.

Kjøkken
Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, med en stilren innredning fra 2021. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet byr på rikelig med skapplass og gode arbeidsflater, med romslig benkeplass på begge sider av kjøkkenet. Det er nedfelt porselensvask med ettgrepsarmatur, samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøle-/fryseskap. Ventilator med kullfilter er montert over kokesonen. Det store vinduet tilfører godt med naturlig lys, og ved vinduet er det laget en hyggelig plassbygd sittebenk.

Soverom
Soverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det store vinduet sørger for rikelig med naturlig dagslys og gir rommet en lys og behagelig atmosfære. Langs den ene veggen er det etablert en romslig garderobeløsning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Garderoben byr på både oppheng, hyller og skuffer, og utnytter rommets areal på en praktisk måte.

Bad
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002. Badet består av flislagte vegger og gulv, kombinert med malt himling og elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet er innredet med servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Innfelte downlights sørger for god belysning, mens et mindre vindu tilfører naturlig dagslys. Rommet har avtrekksventilasjon.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Modernisering gjort av eier:
-Nytt kjøkken i 2021

Modernisering gjort av borettslaget:
-Ny fasade og nye vinduer.
-Nytt balkongrekkverk.
-Nytt gulv på balkong og balkongdør i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002

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: Oslo murmester bedrift as. Rehabilitering av fasade og balkonger, samt utskiftning av vinduer og balkongdører.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Radiator på soverom ble byttet i 2024

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra forrige salgsrunde i 2022.

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?

Tilstandsrapport 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det er fattet vedtak om bruksrett på balkonger som vender mot finnmarksgata, ifbm dette må balkongdørene rehabiliteres. Det er søkt om tilskudd for rehabiliteringen da bygget er på gul liste.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ble byttet fra oljefyr til fjernvarme i 2018.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er vedtatt ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld, in-ordning. Det er fattet vedtak om bruksrett på balkonger som vender mot finnmarksgata.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 3-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

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

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB40 og balkongdør i treverk 3-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vestvendt balkong på ca. 8 m^2 med stålkonstruksjon, glassrekkverk og treheller over tettesjikt. Balkongen var etablert senest i 1995. Ifølge egenerklæringen er balkongene senere rehabilitert av Oslo Murmesterbedrift AS, men årstall og omfang er ikke dokumentert. Det er derfor ukjent om tettesjiktet ble skiftet.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Stue
Ca 21mm fra hjørne til hjørne.
Ca 15 mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
Ca 15 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 19 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Høydeforskjellene kan påvirke møblering og oppleves som skjevheter i gulvet. Det er normalt ikke behov for umiddelbare tiltak. Avretting kan vurderes ved en senere gulvrehabilitering. På kjøkkenet ble det målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom hjørnene og ca. 19 mm fra ett hjørne til et målepunkt omtrent midt i rommet, innenfor en avstand på 2 meter.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke kriteriene for TG 0/TG 1 etter NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.9.1. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger. Det er kommunal dokumentasjon for rehabilitering av våtrom og utskifting av røropplegg i Helgesens gate 78, gnr./bnr. 229/26. Dokumentasjonen omfatter søknad, kontrollplaner, kontrollerklæring og ferdigattest datert 24.02.2003, saksnr. 200007593-11. Arbeidene er opplyst utført i perioden 2000–2002.

Fremlagt kontrollerklæring viser til kontrollskjemaer for den enkelte leilighet. De leilighetsspesifikke kontrollskjemaene og identifiserbar dokumentasjon av utførelsen av det skjulte vanntette sjiktet er ikke fremlagt. Det er heller ikke dokumentert at tiltaket var underlagt krav om uavhengig kontroll. Dokumentasjonen oppfyller derfor ikke fullt ut kriteriene for TG 1 etter NS 3600.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Bom tyder på redusert vedheft og kan

medføre at flisene løsner eller sprekker. Forholdet bør følges med på, og løse eller skadede fliser bør utbedres. Bom alene dokumenterer ikke fuktskade.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det lokale fallet i dusjsonen er i hovedsak tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, og samlet høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel er begrenset.
Konsekvens/tiltak: Bruksvann i dusjsonen ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan bli liggende på gulvet og vil ikke nødvendigvis ledes naturlig til sluket. Fallforholdene bør utbedres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Banemembranen er mellom 20 og 30 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Høydeforskjellen fra slukrist til gulv ved terskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om membranens gjenværende funksjon. Begrenset høydeforskjell kan medføre at større vannmengder når terskelen. Forholdene bør følges med på og utbedres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført. Veggen bak våtsonen grenser mot felles trappeoppgang og var ikke tilgjengelig for hulltaking. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden i den skjulte konstruksjonen kunne ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved senere arbeider på våtrommet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper i stue, kjøkkenet og soverom

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Kjøleskap med fryser
-Vaskemaskin
-Oppvaskmaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via radiatorer og elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk for 2025 var på ca. 2 156 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 598,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, trappevask, vaktmestertjenester, fellesvaskeri, betjening andel fellesgjeld, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Trappevask: 102,-
Felleskostnader: 6 496,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 280 556,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 122 225,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget skal bytte til fiber med 1000 Mbps internett uten TV-pakke.

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.

Borettslaget har et stort fellesvaskeri som kan bookes, med to hurtigvaskende industrielle vaskemaskiner og en stor tørketrommel.

Det er felles sykkelrom i kjelleren, med direkte adgang fra gateplan.

Borettslaget har et nyoppusset velferdsrom som kan bookes.

Svar fra styret på e-post 17.08.2026:
-Har dere planlagt noen rehabiliteringer? Eventuelt hva, når er oppstart og hvordan skal det finansieres?
Nei, det er ikke planlagt rehabiliterings- eller vedlikeholdsarbeid per nå.

-Har dere planer om økning i felleskostnader eller fellesgjeld?
Borettslaget har et lån hvor avdragsfriheten utløper 1. juli 2027. Det er foreløpig ikke avklart hvordan dette vil påvirke de månedlige felleskostnadene neste år. Dette vil styret komme tilbake til i løpet av høsten.

-Tilbyr dere parkeringsplasser? Hvor mange har dere og hvor mange av de er ledige? Hva er prisen på plassene med og uten lader?
Nei, borettslaget tilbyr ikke garasje- eller parkeringsplasser. Det er gateparkering i området. Spørsmål om antall ledige plasser, pris og elbillader er derfor ikke aktuelt.

-Er det andre forhold som er greit for en kjøper å vite?
Borettslaget har en pågående reklamasjonssak med totalentreprenør etter rehabilitering av fasade, balkonger og vindusbytte i 2024/2025. Det er ikke opplyst om alvorlige feil ved bygningsmassen som sådan, men saken gjelder funksjonelle og estetiske uenigheter.

-Opplysninger om tidligere oppgraderinger og rehabiliteringer fremgår av megleropplysningene fra OBOS Eiendomsforvaltning.

-Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
Det har blitt utbreddet i en enkel leilighet i 76 hvor vedkommende var tidlig på når hun oppdaget veggdyr. Leiligheter rundt har blitt sjekket og det var ikke noe spor av veggdyr der.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 379 408,-pr. 14.08.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208319647
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 2 821 212,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 574 753,00
Innfrielsesdato: 01.12.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-01
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 1 442 400,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467314-10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 438 132,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207743445
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 2 394 963,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208310313
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 56 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mai 2027

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11467314-20
Restsaldo: 3 573,26
Kapitalkostnader: 758,77
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11467314-01
Restsaldo: 8 967,45
Kapitalkostnader: 3 111,36
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11467314-10
Restsaldo: 2 723,89
Kapitalkostnader: 945,08
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207743445
Restsaldo: 14 901,78
Kapitalkostnader: 185,67
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208310313
Restsaldo: 349 242,00
Kapitalkostnader: 1 539,75
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i mai 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 642,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2025 viste er underskudd på kroner -5 424 801 . I 2026 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 762 071.
Underskudd kom som følge av vindu-, balkong-, og fasaderehabilitering.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. 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 Asa
Polisenr. 93186304

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 819 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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til i Helgesens gate, i et ettertraktet og urbant område på Grünerløkka, kjent for sitt levende bymiljø, mangfoldige kulturtilbud og hyggelige nabolag. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til pulserende byliv og alt Grünerløkka er berømt for. Markveien og Thorvald Meyers gate, med sitt brede utvalg av populære kaféer, restauranter, barer, bakerier og unike nisjebutikker, nås på få minutter til fots. Grünerløkka er også kjent for sitt rike kultur- og uteliv, med kinoer, konsertscener, gallerier og hyggelige møteplasser som skaper et levende og attraktivt nærmiljø året rundt.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med både Sofienbergparken og Birkelunden i kort gangavstand. I tillegg ligger Akerselva like i nærheten, med idylliske tur- og sykkelstier som gir enkel tilgang til både markaområder og sentrum. Ola Narr, Torshovdalen, Sofienbergparken, Tøyenparken med det nye Tøyenbadet og idylliske Botanisk hage ligger innen kort gangavstand.

Det er et bredt og variert servicetilbud i nærområdet, med flere dagligvarebutikker, spesialforretninger, treningssentre og øvrige nødvendigheter innen kort avstand. I umiddelbar nærhet finner du blant annet Rema 1000, Kiwi, Sofienberg mat og døgnåpen Joker, samt flere øvrige butikker og tilbud på Carl Berners plass. Av treningssenter ligger Fitness24Seven, Fresh Fitness og Sats Carl Berner i umiddelbar nærhet. Området har også et godt utvalg av skoler, barnehager og helsetilbud, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både unge voksne, par og barnefamilier.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet, som gir rask og enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av Oslo. Bussholdeplassen Helgesens gate ligger like ved leiligheten og betjenes av busslinje nr. 20. Carl Berners plass, et sentralt knutepunkt for kollektivtrafikk med svært gode forbindelser til hele byen. Her finner du trikk (linje 17), T-bane (linje 5), flere busslinjer (20, 21, 26, 28, 31). Sykkeltilretteleggingen i området er god, og det er korte avstander til det meste man trenger i hverdagen. Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, urbant og komfortabelt - midt i hjertet av Grünerløkka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for utskifting av røropplegg og rehabilitering våtrom datert 2003.

Dagens rombruk/rombenevnelser stemmer med de byggemeldt/godkjent tegningene.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er

regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -
Telavåggata 2 - bruksendring av fellesareal til bolig
Saksnummer 2026/04986 - Byggesak
Mottatt sak 04.05.2026
Status Under behandling

Trondheimsveien 61 - forhåndskonferanse - Oppføring av bolig og næringsbygg
Saksnummer 2025/07417 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555692
Status Under behandling

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

301/229/26:
26.03.1947 - Dokumentnr: 401633 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

15.08.1946 - Dokumentnr: 402949 - 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.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 794,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Konsultering med stylist inkl) kr. 13 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 569,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2026

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

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

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

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

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

Helgesens gate 78C

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

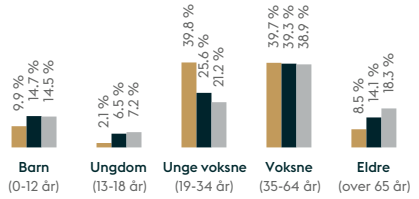
Offentlig transport

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

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-... 66 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 93 barn	5 min 0.4 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 å... 93 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

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

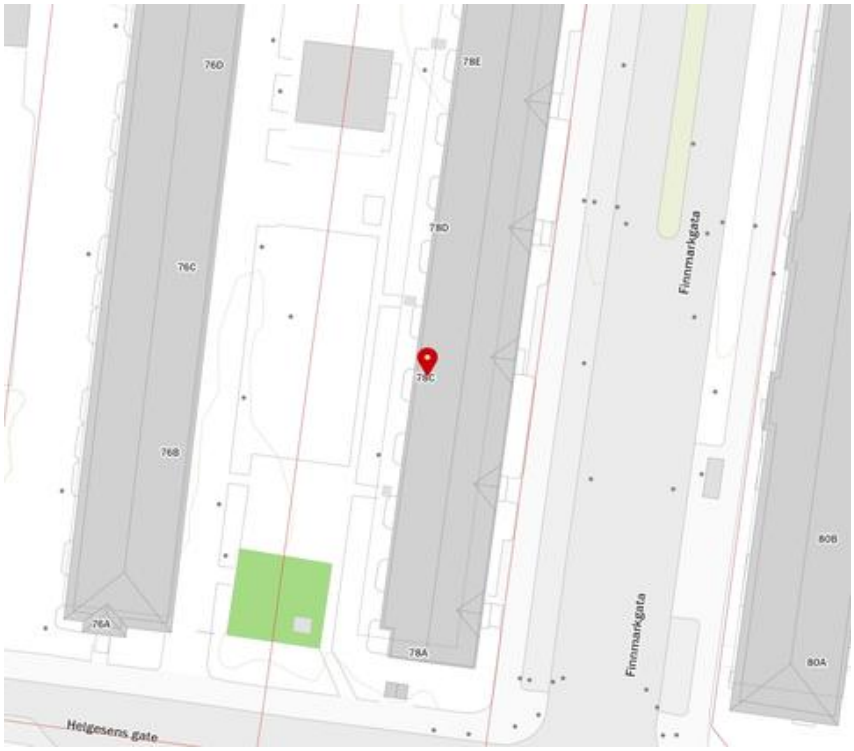
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Helgesens gate 78C , 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 26

Andelsnummer 148

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 29.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1606 **Eiendomsverdi ref nr:** JR4730

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig



Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no

924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngangen via trappeoppgang. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 7 m² og en loftsbod på ca. 8 m² BRA-e. Loftsboden har et gulvareal på ca. 13 m², hvorav ca. 5 m² ikke er måleverdig areal.

Leiligheten har et samlet bruksareal på 67 m², hvorav 52 m² BRA-i og 15 m² BRA-e. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

Leiligheten er oppgradert over tid, blant annet med kjøkken fra 2021. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002.

Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i normalt vedlikeholdt stand, hensyntatt alder og utførte oppgraderinger. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte vinduer med 3-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør samt balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Det er vestvendt balkong på ca. 8 m², utført med stålkonstruksjon, glassrekkverk og treheller over tettesjikt. Ifølge selgers egenerklæring er fasade og balkonger rehabilitert, og vinduer og balkongdører skiftet av faglært virksomhet.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat på gulv, malte glatte veggflater med enkelte synlige betongflater og malte glatte himlinger. Etasjeskiller antas utført som betongdekke. Innvendige dører er malte. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,64 m. Overflater og innvendige bygningsdeler er vurdert ut fra alder, utførelse og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002. Rommet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har banemembran under påstøp og stålsluk med plastvannlås. Badet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og har glatte fronter, laminat benkeplater, nedfelt porselenskum og ettgreps armatur. Det er fliser mellom benk og overskap samt integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør, med synlige rørføringer på bad samt rørføringer i sjakt og under kjøkkeninnredningen. Innvendige avløpsrør er utført i PP-plast. Boligen har naturlig ventilasjon og sentral varmtvannsberedning. Oppvarming skjer blant annet med vannbårne radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Radiator på soverom er ifølge selgers egenerklæring skiftet i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

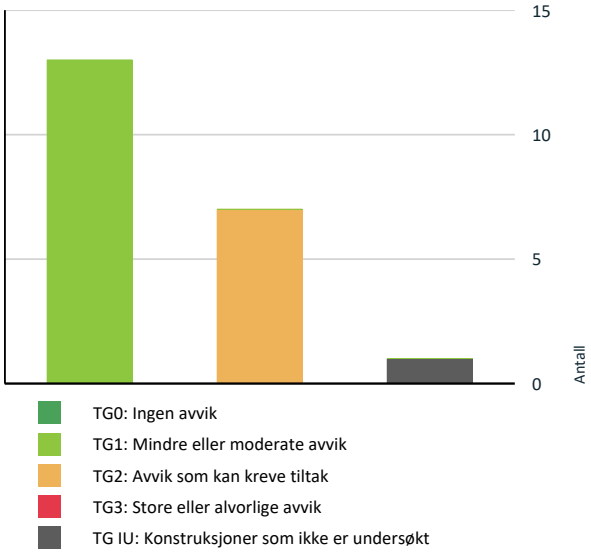
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

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

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1986–1987: Vinduer skiftet i borettslaget. 1988: Nye inngangspartier med dørtelefon/callinganlegg. 1990: Nye balkonger etablert. 1994: Elektrisk anlegg i leiligheter og fellesarealer skiftet. 1996: Nye entrédører samt nye kjeller- og loftsdører. 2000–2002: VVS-rehabilitering i borettslaget med utskifting av felles vann- og avløpsstammer og kjøkkenstamme. Badet ble rehabilitert i borettslagets regi med membran, påstøp, varmekabler og flislegging. 2003: Oppussing av trappeoppganger samt service/reparasjon av vinduer. 2004: Oppgradering av fyrrom og kartlegging av asbest. 2005: Sanering av asbest og ENØK-arbeider. 2006: ENØK-arbeider med utskifting av varmtvannsberedere, montering av varmepumpeanlegg og sentralt driftskontrollanlegg. 2009: Takrehabilitering. 2017–2018: Oppussing av felles trappeoppganger. 2018: Borettslaget gikk over fra oljefyring til fjernvarme. 2021: Kjøkken oppgradert/nytt. Rørføringer til kjøkkenvask og oppvaskmaskin oppgradert. Water-guard/vannalarm og komfyrvakt montert. Elektriske arbeider utført i forbindelse med kjøkkenoppgraderingen. 2024: Vinduer og balkongdør skiftet. Radiator på soverom skiftet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB40 og balkongdør i treverk 3-lags isolerglass.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 8 m² med stålkonstruksjon, glassrekkverk og treheller over tettesjikt. Balkongen var etablert senest i 1995. Ifølge egenerklæringen er balkongene senere rehabilitert av Oslo Murmesterbedrift AS, men årstall og omfang er ikke dokumentert. Det er derfor ukjent om tettesjiktet ble skiftet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

———

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre hakk og mindre pene avslutninger ved listverk og overganger. Forholdene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig betydning for gulvets funksjon.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport






TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte glatte flater.

———

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Stue
Ca 21mm fra hjørne til hjørne.
Ca 15 mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
Ca 15 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 19 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Høydeforskjellene kan påvirke møblering og oppleves som skjevheter i gulvet. Det er normalt ikke behov for umiddelbare tiltak. Avretting kan vurderes ved en senere gulvrehabilitering.

På kjøkkenet ble det målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom hjørnene og ca. 19 mm fra ett hjørne til et målepunkt omtrent midt i rommet, innenfor en avstand på 2 meter.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale innerdører.

Merknad: Boligen har eldre, malte innerdører med normal alders- og bruksslitasje. Dørene fungerer som tiltenkt.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har i egenerklæringen opplyst at det ikke er kjent forekomst av insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002. Det er fremlagt kommunal dokumentasjon for rehabiliteringsprosjektet, men ikke leilighetsspesifikk dokumentasjon av utførelsen av det skjulte vanntette sjiktet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke kriteriene for TG 0/TG 1 etter NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det er kommunal dokumentasjon for rehabilitering av våtrom og utskifting av røropplegg i Helgesens gate 78, gnr./bnr. 229/26. Dokumentasjonen omfatter søknad, kontrollplaner, kontrollerklæring og ferdigattest datert 24.02.2003, saksnr. 200007593-11. Arbeidene er opplyst utført i perioden 2000–2002.

Fremlagt kontrollerklæring viser til kontrollskjemaer for den enkelte leilighet. De leilighetsspesifikke kontrollskjemaene og identifiserbar dokumentasjon av utførelsen av det skjulte vanntette sjiktet er ikke fremlagt. Det er heller ikke dokumentert at tiltaket var underlagt krav om uavhengig kontroll. Dokumentasjonen oppfyller derfor ikke fullt ut kriteriene for TG 1 etter NS 3600.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom tyder på redusert vedheft og kan medføre at flisene løsner eller sprekker. Forholdet bør følges med på, og løse eller skadede fliser bør utbedres. Bom alene dokumenterer ikke fuktskade.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk i dusjsonen. Høydeforskjellen fra sluk til topp flis ved terskel er ca. 11 mm. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det lokale fallet i dusjsonen er i hovedsak tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, og samlet høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Bruksvann i dusjsonen ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan bli liggende på gulvet og vil ikke nødvendigvis ledes naturlig til sluket. Fallforholdene bør utbedres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har banemembran under påstøp og nyere stålsluk med plastvannlås. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til topp flis ved terskel er ca. 11 mm. Membranens oppkant ved terskelen var ikke synlig.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Banemembranen er mellom 20 og 30 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Høydeforskjellen fra slukrist til gulv ved terskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om membranens gjenværende funksjon. Begrenset høydeforskjell kan medføre at større vannmengder når terskelen. Forholdene bør følges med på og utbedres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Merknad:

Det er registrert mindre krakelering i servantens overflate rundt avløpet. Forholdet fremstår som overfladisk og er hovedsakelig av kosmetisk betydning. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonsavvik på dusjkabinettet.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Veggen bak våtsonen grenser mot felles trappeoppgang og var ikke tilgjengelig for hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden i den skjulte konstruksjonen kunne ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved senere arbeider på våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat, nedfelt oppvaskkum i porselen og ettgrepsarmatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Det ble observert enkelte mindre bruksmerker på kjøkkeninnredningen. Forholdet vurderes som normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet bruk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av synlige, utenpåliggende kobberrør på bad samt kobberrør i sjakt og under kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021. Det er ikke dokumentert hvilket omfang oppgraderingen omfattet for interne vannledninger. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det i perioden 2000–2002 ble utført VVS-rehabilitering med utskifting av vertikal kjøkkenstamme og felles vann- og avløpsstammer. Flere av de synlige rørene er overmalt og er ikke ytterligere kontrollert. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vegg- og vindusventiler i oppholdsrommene. Badet har avtrekksventilasjon. For at ventilasjonen skal fungere som forutsatt, må ventilene holdes åpne og ha fri luftpassasje. Møbler og innredning bør ikke plasseres foran eller helt inntil ventilene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

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

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

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det elektriske anlegget skiftet i 1994. Tidligere eier opplyste om elektriske arbeider på kjøkkenet i 2021, utført av Rett Elektro AS, blant annet montering av komfyrvakt og kjøkkeninstallasjoner. Nåværende eier opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i hennes eiertid.

Det er observert enkelte ujordede stikkontakter. Kontrollen er begrenset til en enkel visuell gjennomgang.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

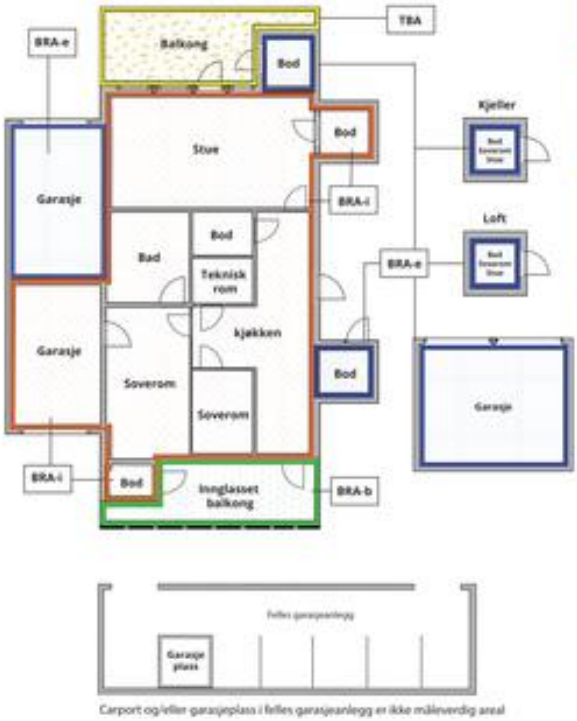
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	52			52	8		52
Loft		8		8		5	13
Kjeller		7		7			7
SUM	**52**	**15**			**8**	**5**	**72**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt til 2,64 m i stue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Sondre Alexander Kjelland Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	26		0	2817.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helgesens gate 78C

Hjemmelshaver
Borettslaget Tøyen Ii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948318067			Jøntvedt Live

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
148

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Sofienberg i bydel Grünerløkka. Området har kort avstand til et variert servicetilbud, dagligvareforretninger, serveringssteder og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til flere grønt- og rekreasjonsområder, herunder Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage. Carl Berners plass ligger i nærområdet og er et kollektivknutepunkt med T-bane, trikk og buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate. Adkomst til leiligheten skjer fra Helgesens gate via felles inngangsparti og trappeoppgang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Borettslagets eiendom har et beregnet tomteareal på ca. 2 817,9 m². Tomten er opparbeidet med felles utearealer mellom bygningene, herunder gressarealer, beplantning, lekeplass, sittegruppe, tørkestativ og asfalterte gangveier. Tomten og fellesarealene disponeres av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Live Jøntvedt	9578-5999-4-1813242	2026-08-19 18:29:03

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. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0270/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 78C, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Live Jøntvedt

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002

---

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: Oslo murmester bedrift as. Rehabilitering av fasade og balkonger, samt utskiftning av vinduer og balkongdører.

---

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Radiator på soverom ble byttet i 2024

---

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: Foreligger tilstandsrapport fra forrige salgsrunde i 2022.

---

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? Tilstandsrapport 2022

---

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: Det er fattet vedtak om bruksrett på balkonger som vender mot finnmarksgata, ifbm dette må balkongdørene rehabiliteres. Det er søkt om tilskudd for rehabiliteringen da bygget er på gul liste.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble byttet fra oljefyr til fjernvarme i 2018

---

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

Ja

Beskriv: Det er vedtatt ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld, in-ordning. Det er fattet vedtak om bruksrett på balkonger som vender mot finnmarksgata.

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: 36-0270/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Live Jøntvedt	**2026-08-19**

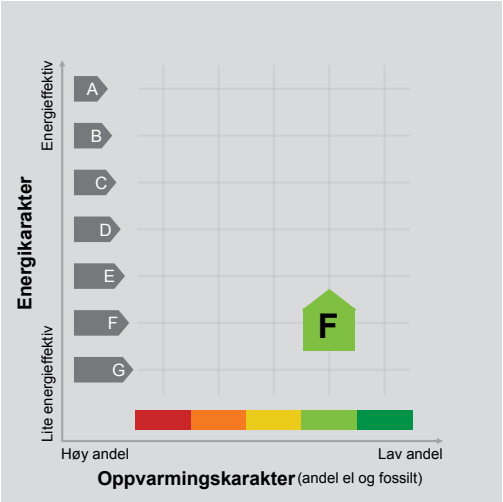
Identifikasjon


Live Jøntvedt

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Tøyen II Borettslag-242-244-246-248-250-342-344-346-348-350
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580037
Merkenummer	Energiattest-2025-196800
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Helgesens gate 78C	80580037	H0201	0	0	136
Helgesens gate 78D	80580037	H0201	0	0	138
Helgesens gate 78F	80580037	H0201	0	0	142
Helgesens gate 78E	80580037	H0201	0	0	140
Helgesens gate 78B	80580037	H0201	0	0	134
Helgesens gate 78B	80580037	H0301	0	0	146
Helgesens gate 78F	80580037	H0301	0	0	154
Helgesens gate 78C	80580037	H0301	0	0	148
Helgesens gate 78E	80580037	H0301	0	0	152
Helgesens gate 78D	80580037	H0301	0	0	150

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 ytttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²

Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
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	171,7 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	243,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 987 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	269,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 825 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	269,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 987 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 549 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 438 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 987 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,3 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0270/26 . Vår ref.: 0028-1-344 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tøyen II
Organisasjonsnr:	948318067
Andelseier:	Jøntvedt, Live
Medeier:	
Leilighetsnummer:	344
Adresse:	Helgesens Gate 78 C, 0563 OSLO
Andelsnummer:	148
Gnr.	229
Bnr.	26

Borettsinnskudd: Kr. 1 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Ingen garasje- eller p-plasser. Borettslagets bygninger ble oppført i Byantikvarens Gule liste i 2014. Rehabilitering: i 2025 ble det ferdigstilt rehabilitering av fasader og balkonger. 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. 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. Borettslaget har en facebook-gruppe. Borettslaget har en hjemmeside på: vibbo.no/toyen-ii. Kontaktinfo til styret: toyen2@styrerommet.no. Borettslaget opprettet ny andel da tidligere utleielokale i Monrads Gate ble solgt som bolig 2022.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208319647
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 821 212,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **Husbanken**

Lånenr.:	11467314-20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	574 753,00
Innfrielsesdato:	01.12.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11467314-01
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	1 442 400,00
Innfrielsesdato:	01.12.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11467314-10
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	438 132,00
Innfrielsesdato:	01.12.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207743445
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 394 963,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208310313
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	56 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mai 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 598,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	102,00	
Felleskostnader	6 496,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 588,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 982,-
Annen formue:	1 642,-
Gjeld:	384 666,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467314-20
Restsaldo:	3 573,26
Kapitalkostnader:	758,77
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467314-01
Restsaldo:	8 967,45
Kapitalkostnader:	3 111,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467314-10
Restsaldo:	2 723,89
Kapitalkostnader:	945,08
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207743445
Restsaldo:	14 901,78
Kapitalkostnader:	185,67
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208310313
Restsaldo:	349 242,00
Kapitalkostnader:	1 539,75
IN-avtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 379 408,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

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/Yohannes Tsegay Hadera, e-post: toyen2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 28
BORETTSLAGET TØYEN II

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYEN II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 21:00 og lukker 15. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/28

Det holdes også et frivillig møte 11. juni kl. 18:00 , Velferdsrommet, Helgesens gate 78 E.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

For deg som mottar innkallingen på papir

Dersom du mottar denne innkallingen på papir (lagt på dørmatte/i postkasse), betyr det at du ikke er registrert til å kunne stemme digitalt. Stemmeblankett(er) må legges i styrepostkassa på utsida av Helgesens gate 76 C innen generalforsamlingens slutt. De som er registrert digitalt, kan ikke stemme fysisk. Merk! Vent til 11. juni kl. 22 med å legge stemmer i postkassa, i tilfelle endringer som må oppdateres og deles ut fysisk.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. IN-ordning
7. Internett og TV
8. Montering av skjult sikringskrok på vinduene i 2. - 4. etasje.

9. Lokaler til bodutleie

10. Endring av husordensregler - §2 Ro

11. Endring av husordensregler - §6 Fasadene

12. Endring av husordensreglene - §9 Vaskerier og lagerlokaler

13. Endring av husordensreglene - §12 Styret

14. Fjerning av husordensregel - §13

15. Endring av vedtekt - §5.1 (2)

16. Forslag om å gjøre noe mot at måkene legger bo i skorsteinene.

17. Bruksrett på balkonger i HG78 som vender mot Finnmarkgata

18. Plan for rehabilitering av luftebalkongdører

19. Veien videre for borettslaget i forbindelse med stansvarsel fra Plan- og Bygningsetaten

20. Oppgradering og flytting av lekeplassen

21. Gi ca halve 21D og hele 21E støyvinduer mot Monrads gate

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØYEN II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Mads Christian Nilsen Gribbestad (styreleder) til å være møteleder.

Forslag til vedtak

Mads Christian Nilsen Gribbestad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Stine Hegreberg og Sissel Eidhammer.

Forslag til vedtak

Stine Hegreberg og Sissel Eidhammer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

1. 0028 Borettslaget Tøyen II - revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 til signering.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 304 000.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 304 000.

Sak 6

IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem sak om innføring av IN-ordning i borettslaget. Ordningen innebærer at den enkelte andelseier får mulighet til å nedbetale store deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden det gjelder, er lånene som er knyttet til rehabiliteringsprosjektet, og utgjør den desidert største delen av borettslagets samlede fellesgjeld.

I dag betaler alle andelseiere sin del av fellesgjelden gjennom de månedlige felleskostnadene. Med en IN-ordning kan man velge å innfri store deler av denne gjelden. For den enkelte vil dette gi lavere felleskostnader, fordi rente- og avdragsdelen av kostnadene reduseres tilsvarende.

Ordningen er frivillig, og vil ikke påvirke andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av den. For disse vil felleskostnadene og øvrige forhold være som i dag.

For mange vil IN-ordningen gi større fleksibilitet i egen økonomi. Noen kan ha mulighet til å finansiere boligen på andre vilkår enn borettslaget, eller ønske å redusere sine løpende utgifter. Samtidig er det viktig å være klar over at dette er en individuell vurdering, og at det ikke finnes ett riktig valg for alle.

Det er også enkelte forhold man bør være oppmerksom på. En innbetaling kan ikke reverseres, og pengene kan ikke tas ut igjen senere. Ved å nedbetale fellesgjeld øker man sin egenkapital i boligen, og dermed også den kapitalen man har bundet opp. Din risiko for tap er begrenset til det beløpet du har betalt inn. Dersom borettslaget i en ytterste konsekvens skulle gå konkurs, risikerer man å tape denne egenkapitalen.

For å illustrere hva IN-ordningen kan bety i praksis, kan vi se på noen forenklede eksempler basert på dagens rentenivå og nedbetalingsprofil:

- Dersom en andelseier har en fellesgjeld på 200 000 kroner, utgjør dette i dag omtrent 1 150 kroner per måned i renter og avdrag. Ved å innfri hele dette beløpet, vil felleskostnadene reduseres tilsvarende.
- Ved en fellesgjeld på 330 000 kroner, som er nærmere gjennomsnittet i borettslaget, utgjør kostnaden omtrent 1 900 kroner per måned. En full nedbetaling vil dermed gi en tilsvarende reduksjon i månedlige felleskostnader.
- For en høyere fellesgjeld, for eksempel 500 000 kroner, vil rente- og avdragskostnaden ligge på rundt 2 800 kroner per måned. Også her vil en nedbetaling gi en tilsvarende reduksjon.

Eksemplene er ment som illustrasjoner. Den faktiske effekten vil variere noe avhengig av rente, nedbetalingstid og den enkeltes andel av fellesgjelden.

For borettslaget innebærer ordningen noen konkrete kostnader. Det påløper et etableringshonorar på 32 500 kroner dersom ordningen innføres. I tillegg kommer en årlig administrasjonskostnad til OBOS, som utgjør 10 % av forretningsførerhonoraret, med et minimum på 12 000 kroner og et maksimum på 20 000 kroner per år per lån. Det påløper ikke administrasjonskostnad i etableringsåret. Kostnadene dekkes over borettslagets fellesmidler, og vurderes som begrensede sett opp mot borettslagets samlede økonomi.

For borettslaget som helhet innebærer ordningen først og fremst å legge til rette for økt valgfrihet. Den påvirker i liten grad økonomien eller driften, men medfører noe administrasjon og enkelte kostnader knyttet til oppfølging av ordningen.

Styret vurderer IN-ordningen som en etablert og trygg løsning som gir den enkelte andelseier større handlingsrom, uten å ha vesentlige konsekvenser for fellesskapet. Samtidig er det viktig å understreke at det er opp til hver enkelt å vurdere om ordningen er hensiktsmessig å benytte seg av.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

3. IN-Brosjyre Hvit (003).pdf

4. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld.pdf

---

Sak 7

Internett og TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem sak om fremtidig løsning for internett og TV i borettslaget. Dagens løsning er basert på kabelnett (coax), som over tid erstattes av fiber. Selv om løsningen fortsatt fungerer, er utviklingen tydelig: tjenester leveres i økende grad over internett, og nye investeringer skjer i fiber.

Samtidig står borettslaget foran økte kostnader, blant annet knyttet til lån. Styret har derfor lagt vekt på å vurdere løsninger som kan bidra til å holde felleskostnadene så lave som mulig. Opplysninger fra ulike leverandører viser at det er mulig å etablere fiber uten økte kostnader, og i ett tilfelle til en lavere månedspris enn i dag.

Dagens kostnad til internett og TV er ca. 500,- per leilighet i måneden. Ett av tilbudene vi har mottatt ligger på 184,- per leilighet i måneden (merk: kun internett).

En sentral del av vurderingen har vært hvordan TV skal organiseres. Tradisjonelt har dette vært en kollektiv kostnad, men bruken har endret seg betydelig. Mange benytter i dag strømmetjenester, og en felles TV-avtale kan innebære at beboere betaler for noe de ikke bruker.

Det har blitt svært vanlig at borettslag kun dekker internett, mens TV er et individuelt valg. Dette gir større fleksibilitet og en mer rettferdig fordeling av kostnader.

Samtidig vil det fortsatt være mulig å ha en enkel TV-løsning med dekoder og fjernkontroll, for de som ønsker det. Brukeropplevelsen vil i stor grad være som i dag.

Styret har lagt vekt på å finne en løsning som både er fremtidsrettet og økonomisk fornuftig. På denne bakgrunn anbefales det å gå over til fiber, og å velge en modell hvor TV ikke inngår som et felles tilbud i borettslaget, men som like fullt vil kunne bestilles av den enkelte beboer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer på forslag 1.
Styret legger til grunn at en modell hvor borettslaget har ansvar for infrastruktur og internett, og hvor TV og øvrige underholdningstjenester er valgfritt for den enkelte andelseier, vil kunne bidra til lavere felleskostnader og større fleksibilitet.

Forslag til vedtak 1

Vi anskaffer fibernett. Internett skal være en del av det kollektive tilbudet i borettslaget. TV utgår fra kollektiv avtale og vil være mulig for den enkelte andelseier å bestille og betale selv.

Forslag til vedtak 2

Vi anskaffer fibernett. Både internett og TV skal være en del av del kollektive tilbudet i borettslaget.

Forslag til vedtak 3

Vi beholder dagens teknologi. Styret gis fullmakt til å reforhandle dagens avtale med TV og internett, med mulighet for et kollektivt grunntilbud med lavere hastighet og utvalg i TV-tilbud enn i dag.

Sak 8

Montering av skjult sikringskrok på vinduene i 2. - 4. etasje.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til Ingrid Nyhus sitt forslag og vedtak i sak 10. fra forrige generalforsamling: «Styret bes om a˚gjøre en utredning pa˚hvor mye det vil koste a˚bestille og montere integrert (skjult) luftesikring pa˚alle vinduer hvor det er nødvendig, i alle enheter i borettslaget, og legge dette frem for andelseierne. Utredningen bes inneholde total estimert sum, samt hvor mye det eventuelt vil utgjøre per andel per maned dersom denne summen skulle bli lagt til pa˚fellesutgiftene.

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

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

Forslag stilles inn pa˚bakgrunn av at vinduene vi har fatt levert ikke oppfyller kravet om a˚ivareta tidligere funksjoner, samt en forventning om at styret skal sette beboernes sikkerhet høyt pa˚agendaen og bruke sunn fornuft ift. hva som anses som sikkert nar vinduene star apne i luftestilling.

Vedtak: "Styret, eller andre beboere som far tillatelse fra styret, gjør en utredning pa˚kostnader for innkjøp og montering og muligheten for integrert luftelas i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret apner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngar i en erstatningssak vedr. vinduene.."

Styret har foretatt en utredning av lufte- og sikringsbeslag, inkludert kostnader knyttet til innkjøp og montering av skjult sikringskrok i samtlige enheter. Anslått kostnad er 600 000 kroner for alle vinduer i 2. - 4. etasje med unntak av baderomsvinduer i HG78 og vinduer som vender ut mot balkongene. Se informasjon på Vibbo: «Informasjon om lufte- og sikringsbeslag» 25. mars 2026 og «Referat fra informasjonsmøte om lufte og sikringsbeslag» 17. april 2026.

Videre vises det til vedtak i sak 9 fra forrige generalforsamling: «Styret ma˚vurdere muligheten for a˚fremme et erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslag 4. Styrets målsetting er å ikke øke husleien og belaste andelseiere for ytterligere kostnader etter rehabiliteringsprosjektet. Det tas sikte på å komme tilbake til generalforsamlingen med en helhetlig redegjørelse for status, mulige veivalg og anbefalt videre prosess så snart dette er tilstrekkelig avklart.

Forslag til vedtak 1

Det monteres ikke skjult sikringskrok i leiligheter fra 2. - 4. etasje i borettslagets regi.

Forslag til vedtak 2

Husleien økes med 300 kroner per måned for samtlige andelseiere (med unntak av HG74) i ett år slik at vi kan spare opp tilstrekkelige midler til sikring av vinduene for hele borettslaget. Hensikten er deretter å sette ned husleien igjen, men dette er uavklart på nåværende tidspunkt da borettslagets lånekostnader vil øke betraktelig i midten av 2027.

Forslag til vedtak 3

Skjult sikringskrok for andeler i 2. - 4. etasje monteres i borettslagets regi, men gjøres på den enkelte andelseiers regning, og kun for de som ønsker. Kostnadene fordeles mellom de andelene som bestiller dette. En slik løsning krever et visst antall bestillinger.

Forslag til vedtak 4

Styret utreder mulige erstatningskrav for å dekke utgifter knyttet til manglende sikringsbeslag. Styret legger fram forslag 1, 2 og 3 for ny avstemning dersom dette ikke kan dekkes inn på andre måter.

Sak 9

Lokaler til bodutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret viser til sak fra fjorårets generalforsamling, hvor det ble vedtatt ny modell for utleie av ekstra bod, mot betaling, til andelseiere. Grunnet et noen diffus omtale av hvilke lokaler styret ser for seg å leie ut som ekstra bodareal, har vi i år en presisering. Dette gjelder tørkeloft, tidligere avfallsrom, kjellerrom, loftsrom og andre arealer som i dag ikke er i ordinær bruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta i bruk og leie ut tørkeloft, tidligere avfallsrom, kjellerrom, loftsrom og andre arealer som i dag ikke er i ordinær bruk, til boder, lager eller andre tilleggsformål for beboere, der styret vurderer dette som hensiktsmessig.

Sak 10

Endring av husordensregler - §2 Ro

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregel sier dette:

Det skal være ro fra klokka 22.00 til 06.00.

Høy musikk, hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke utføres før klokka 08.00 og etter klokka 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager, 1. mai og 17. mai skal slikt arbeid ikke forekomme. På dager før disse skal slikt arbeid avsluttes før klokka 18.00. Disse tidsrammene må respekteres ved oppussing av leilighet.

Beboere som planlegger oppussingsarbeid eller selskapelige sammenkomster i boligen bør varsle de nærmeste naboene på forhånd. Disse bestemmelsene gjelder i leilighetene, på balkongene og fellesområdene innen- og utendørs.

Grunnet endrede vaner og behov for tydeliggjøring, foreslås §2 å lyde:

2 Ro og støy

Beboere skal vise hensyn til naboer, samtidig som det er rom for et normalt sosialt liv. Musikk, fest og annen sosial aktivitet skal tilpasses slik at naboer ikke plages.

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 08:00. Med alminnelig ro menes at lydnivået skal være så lavt at det ikke er til sjenanse for naboer, herunder høy musikk, feststøy, smell med dører og annen aktivitet som kan forstyrre søvn.

På fredager, lørdager, 17. mai og nyttårsaften må det påregnes noe mer sosial aktivitet enn ellers.

Særlig støyende arbeid av type boring, hamring og lignende er tillatt:

- Hverdager: kl. 08.00–20.00
- Lørdager: kl. 10.00–18.00
- Søndager og helligdager/røddager: ikke tillatt

Beboere er ansvarlig for at innleide håndverkere følger reglene.

Beboere skal varsle nærmeste naboer i god tid ved planlagt fest eller støyende arbeider.

Reglene gjelder i leiligheter, på balkonger og i fellesområder, både inne og ute.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stemmer for endring av husordensregel §2

Sak 11

Endring av husordensregler - §6 Fasadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregel sier dette:

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.

Grunnet kommunale føringer, forelås §6 å lyde:

For at borettslagets helhetlige ytre fasade ikke skal endres, må beboere som ønsker å installere gjenstander som markiser, utelamper, større blomsterkasser eller lignende først søke styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å male vegger eller tak på balkong. Deler av bygningsmassen er på Byantikvarens gule liste og det er brudd på lovverket om det fastmonteres gjenstander eller endres på fasade uten godkjent søknad.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stemmer for endring av husordensregel §6

Sak 12

Endring av husordensreglene - §9 Vaskerier og lagerlokaler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordenregel sier dette:

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.

På grunn av nye rutiner for bodleie, forelås §9 å lyde:

§ 9 VASKERIER OG BODER TIL UTLEIE

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 ekstra boder som kan leies ut til andelseierne. Henvendelser rettes til styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stemmer for endring av husordensregel §9

Sak 13

Endring av husordensreglene - §12 Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregel sier dette:

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.

Mye utdatert informasjon, §12 foreslås å lyde:

§ 12 HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til borettslagets styre, enten av generell art eller saker som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig via de til enhver tid gjeldende kommunikasjonskanaler. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stemmer for endring av husordensregel §12

Sak 14

Fjerning av husordensregel - §13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensregel §13 er overflødig, da utleie allerede er regulert i vedtektene (§4.2).

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stemmer for fjerning av husordensregel §13

Sak 15

Endring av vedtekt - §5.1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å oppdatere avsnittet om hva som er fellesskapets vedlikeholdsansvar og hva den enkelte andelseier skal bekoste. I dag er vedtektene utydelige, som gjør at styret havner i vanskelige situasjoner dersom andelseiere ber fellesskapet betale for utbedring av slitasjedeler.

Dagens paragraf §5.1 (2) og 5.2 (3) lyder som følger:

§ 5.1 (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.*

§5.2 (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.*

Det foreslås å legge til i 5.1 (2):

"Nødvendig reparasjon, utskiftning og vedlikehold gjelder også for slitasjedeler for gjenstander beskrevet i §5.2 (3), som låsesylindere, vridere, hengsler, tetningslister og lignende, i tilknytning til de enkelte andelene."

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stemmer for endring av vedtekt §5.1 (2)

Sak 16

Forslag om å gjøre noe mot at måkene legger bo i skorsteinene.

Forslag fremmet av:
Madeléne Angelica Wiklund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mye støy og potensielt farlig når man er i nærheten når de fått unger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret har vurdert forslaget om å tette åpningene i skorsteinene for å hindre at måker etablerer seg der i hekkesesongen. Vi har også vurdert andre tiltak, som fugleskremsel, pipehatter og pigger. Etter en grundig-undersøkelse er vår vurdering er at effekten av slike tiltak sannsynligvis kun vil vare én sesong. Fiskemåker er tilpasningsdyktige og kan finne alternative steder på taket dersom tilgangen til pipene begrenses. Det er derfor ingen garanti for at problemet blir borte, selv om tiltaket gjennomføres.

Vi har 77 piper og kun 2-3 par hekkende måker. De er ikke farlige, verken for barn eller voksne. Måker som stuper gjør det ikke for å angripe, men for å skremme for å beskytte ungene sine. Styrets anbefaling er å holde avstand til unger som har falt ned fra taket. Det hekker måker i naboborettslagene, og lyden fra hekkende måker er en del byen vår som dette borettslaget ikke kan hindre alene.

Det styret derimot kan gjøre, er å sørge for at ubebodde reir fjernes etter endt hekkesesong/før neste sesong starter, i tråd med gjeldende regelverk. Dette gjøres i forbindelse med annet planlagt vedlikehold. Måkereir kan oppstå «over natten». Da er det for sent å gjøre noe. Det er ikke lov å fjerne reiret, uavhengig av om det ligger i en sandkasse, blomsterbed eller på et tak.

Forslaget om fuglesikring har også vært vurdert tidligere, og det ble da innhentet tilbud på fuglesikring av pipene på om lag 100 000 kroner, for det Anticimex mente var et tilstrekkelig nivå av sikring. Sett opp mot usikker effekt, mener styret at dette ikke er en hensiktsmessig prioritering i en periode hvor borettslaget må være tilbakeholdne med nye kostnader.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Tette helt igjen hullet slik at de ikke tar seg ned i skorsteinene i det hele tatt.

Sak 17

Bruksrett på balkonger i HG78 som vender mot Finnmarkgata

Forslag fremmet av:
Hanna Skulstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Balkongene mot Finnmarkgata i HG78 ble pusset opp under rehabiliteringen, men er ikke åpnet for bruk enda. Bruksrett av balkongene er ikke avklart. Balkongene er nå trygge, og vi ønsker svært gjerne å kunne ta de i bruk. Det er like mange balkongandeler som det er leiligheter i blokka. Balkongene har to utganger/ dører per etasje. En skillevegg skal dele balkongene i to. Skilleveggene er ikke satt på plass igjen etter oppussingen og rehabilitering av dørene er ikke ferdigstilt. Ferdigstillelse av balkongene og tildeling av bruksrett vil være-positivt for borettslagets attraktivitet og verdien på leilighetene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Det har sannsynligvis vært bruksrett til én balkongandel per andel i tidligere tider, men styret mener det er god praksis å fornye dette slik at det finnes skriftlig bevis. Hver leilighet tildeles bruksrett til sin andel av balkongen (50 %). Samtidig har det ikke vært skillevegger på balkongene på mange år, og det er heller ingen planer om å anskaffe dette. I praksis vil balkongene derfor fungere som en delt balkong mellom de to leilighetene som hører til samme etasje. Bruken må dermed avklares innbyrdes, basert på dialog og alminnelig godt naboskap.

Dersom forslaget vedtas, vil styret gi nærmere føringer for bruk av dørene i perioden frem til disse blir restaurert.

Merk! Bruk av luftebalkonger i påvente av rehabilitering fordrer at minst én av to dører er i brukbar stand per balkong. Dersom dette ikke er mulig, vil andelene tilhørende gjeldende balkong ikke ha mulighet til å ta i bruk luftebalkongen før dørene har blitt utbedret.

Forslag til vedtak

Andelseierne i HG78 tildeles bruksrett til én balkongandel hver. Bruksretten knyttes til hver enkelt leilighet. Balkongene åpnes for bruk.

Sak 18

Plan for rehabilitering av luftebalkongdører

Forslag fremmet av:
Hanna Skulstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongene mot Finnmarkgata i HG78 ble pusset opp under rehabiliteringen, men er ikke åpnet for bruk enda. Bruksrett av balkongene er ikke avklart. Balkongene er nå trygge, og vi ønsker svært gjerne å kunne ta de i

bruk. Det er like mange balkongandeler som det er leiligheter i blokka. Balkongene har to utganger/ dører per etasje. En skillevegg skal dele balkongene i to. Skilleveggene er ikke satt på plass igjen etter oppussingen og rehabilitering av dørene er ikke ferdigstilt. Ferdigstillelse av balkongene og tildeling av bruksrett vil være positivt for borettslagets attraktivitet og verdien på leilighetene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Styret arbeider allerede med en plan for ferdigstillelse av balkongene. Det er innhentet tilbud på nødvendige arbeider, og vi søker tilskudd til restaurering siden bygget er oppført på Byantikvarens gule liste.

Ferdigstillelsen må ses i sammenheng med borettslagets økonomiske situasjon og øvrige vedlikeholdsbehov. Styret kommer tilbake med mer informasjon når vi har mer oversikt over de økonomiske rammene.

Forslag til vedtak

Styret lager en plan for ferdigstillelse av rehabiliteringen av luftebalkongdører/-vinduer i HG78.

Sak 19

Veien videre for borettslaget i forbindelse med stansvarsel fra Plan- og Bygningsetaten

Forslag fremmet av:
Synnøve Hokholt Sagafos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har siden begynnelsen av 2025 hatt stansvarsel fra Plan- og bygningsetaten ifbm. bytte av originale oppgangsvinduer i Helgesens gate 76 og Monrads gate 21. Det står per i dag et originalt vindu igjen. Saken har vært diskutert i styret 2024/2025 og 2025/2026 uten, meg bekjent at det foreligger en konklusjon for veien videre, da det er en vanskelig sak. Jeg ønsker derfor å foreslå følgende for generalforsamlingen for å komme videre i saken: Borettslaget søker Plan- og Bygningsetaten om å få godkjent de 9 vinduene som er byttet til, bevarer det siste originale vinduet i oppgang 21D, og restaurerer dette. Da jeg var styreleder var jeg muntlig i dialog med PBE om dette, og de antydet at dette kunne være en god helhetlig løsning. Borettslaget vil ikke kunne få ferdigattest for fasaderehabiliteringen før vindusutskiftningen er søkt om. Vi kan ikke vite utfallet før en søknad er sendt, men det er en tydelig start på veien videre. Per nå er det uheldig at borettslaget har en slik sak med ukjent utfall som drar ut i tid. Det er viktig å få fremdrift i saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret deler forslagsstillers ønske om fremdrift i saken og en avklaring opp mot Plan- og bygningsetaten. Samtidig mener styret at det på nåværende tidspunkt ikke er hensiktsmessig å binde seg til én konkret løsning slik det foreslås.

Bakgrunnen for dette er at saken fortsatt er uavklart også juridisk og økonomisk. Borettslaget står midt i vurderinger knyttet til reklamasjon og mulige erstatningskrav som følge av vindusutskiftningen. Rivning av de originale vinduene er ikke godkjent av generalforsamlingen, og det ble en rekke ganger varslet om lovbrudd

fra flere andelseiere til daværende styre og prosjektledelse før rivningen ble iverksatt. Å bytte vinduer uten nødvendig tillatelse er et brudd på plan- og bygningsloven. Rivning av de originale trappeoppgangsvinduene er betegnet av Plan- og Bygningsetaten (PBE) som en søknadspliktig vesentlig fasadeendring.

Ut fra styrets foreløpige vurdering, kan det være grunnlag for å fremme erstatningskrav for økonomisk tap påført borettslaget som følge av mangelfull etterlevelse av generalforsamlingens vedtak samt lovbestemmelser i borettslagsloven og plan- og bygningsloven. Et generalforsamlingsvedtak nå om å godkjenne rivning av de originale trappeoppgangsvinduene kan påvirke borettslagets posisjon i disse prosessene og i verste fall svekke muligheten for å nå frem med krav. Det er flere involverte parter, og det jobbes med å avklare ansvar og mulige erstatningskrav

Styret er også usikre på hvilke økonomiske konsekvenser forslaget kan få. Utfallet av en slik søknad er ikke gitt, og ulike utfall kan medføre behov for ytterligere tiltak eller kostnader som det per i dag ikke er tilstrekkelig oversikt over.

Styret mener borettslaget ikke skal bli ytterligere belastet økonomisk på grunn av lovbrudd og restaurering av det siste originalvinduet. Det søkes imidlertid tilskudd til restaurering og vi arbeider med å få en helhetlig oversikt over PBE-saken, inkludert juridiske vurderinger, som vil legge grunnlag for en gjennomtenkt søknad til PBE. og mulige veivalg videre. Det tas sikte på å redegjøre nærmere for dette innen kort tid, slik at borettslaget kan ta stilling til veien videre på et bedre opplyst grunnlag.

På denne bakgrunn anbefaler styret sterkt at forslaget ikke vedtas nå.

Forslag til vedtak

Styret søker uten ugrunnet opphold PBE om å få godkjent de 9 vinduene som er byttet, og presiserer at det siste originale vinduet i 21D bevares og restaureres i søknaden.

Sak 20

Oppgradering og flytting av lekeplassen

Forslag fremmet av:
Synnøve Hokholt Sagafos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens lekeplass i Tøyen 2 er et sørgelig, skue. Den er likevel megapopulær, og det har de siste årene dukket opp mange beboere i borettslaget i alderen 0-6 år. Dagens lekeplass beslaglegger et av de mest solrike områdene i borettslaget, og inngjerdingen er veldig stor. Det er ikke noe god historikk på tiltak som er gjort på lekeplassen de siste årene. Sanda har vært den samme i mange år, og vært gjennom et stort rehabiliteringsprosjekt.
Ved å flytte lekeplassen blir et av de mest solrike områdene i borettslaget tilgjengelig for alle beboerne, og ikke bare de som ønsker å leke med sand. Vi har allerede mange flotte utemøbler som kan flyttes hit. Det er også plantet hekk kant i kant med fortauskanten, slik at man kan rive hekken innenfor og få enda mer solareael.
I de originale tegningene til borettslaget er lekeplassen i midten av hagen, ca utenfor 76C. Jeg ønsker å foreslå at lekeplassen flyttes hit, med trygge og aktuelle leker med målgruppe 0-6 år, med under 1 meter fallhøyde slik at alt kan monteres og fundamenteres på gressplen. Budsjett: 200 000 for nye fastmonterte leker til lekeplassen. Borettslaget har per i dag 113 000 øremerket på miljøkonto som er tilskudd fra Obos. Dette egner seg meget godt til et slik prosjekt. Resten dekkes av vedlikeholdsmidler over ordinært budsjett.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret deler vurderingen av at dagens lekeplass har behov for oppgradering, og at det er positivt med økt aktivitet blant barnefamilier i borettslaget. Samtidig mener styret at det ikke er riktig tidspunkt å gjennomføre en full flytting av lekeplassen, særlig grunnet borettslagets økonomiske situasjon.

En flytting vil innebære mer enn kun anskaffelse av nye lekeapparater. Det vil også være behov for tilpasning av underlag, opparbeidelse av nytt område og istandsetting av arealet der lekeplassen står i dag. Styret vurderer derfor at det estimerte budsjettet på 200 000 kroner fremstår usikkert og trolig for lavt sett opp mot det totale omfanget av tiltaket. Vi mener samtidig at dette er feil tid å tømme hele miljøkontoen på, da vi i trange tider har behov for å kunne gjennomføre små tiltak med tilskudd fra miljøkontoen.

I borettslagets nåværende økonomiske situasjon er det nødvendig å prioritere stramt, og styret mener at en slik investering ikke bør gjennomføres nå.

Styret ønsker samtidig å legge til rette for forbedringer av dagens lekeplass, og ønsker gjerne at barnefamilier sender forslag til tiltak og innkjøp til styret. Dette kan for eksempel være utskifting av sand, vedlikehold,-maling og oppgradering av eksisterende utstyr og andre enkle tiltak som gir bedre kvalitet uten store kostnader. Styret vil også oppfordre til å undersøke muligheter for ekstern finansiering, for eksempel gjennom Sparebankstiftelsen DNB eller lignende ordninger, som kan gjøre det mulig å gjennomføre større oppgraderinger på sikt.

På denne bakgrunn anbefaler styret at lekeplassen vedlikeholdes og friskes opp der den er i dag, fremfor å flyttes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å flytte dagens lekeplass fra mellom 78A-76A til midten av blokka utenfor 76C/78C,D. Budsjettramme for ny lekeplass inkludert montering er 200 000 hvor 113 000 dekkes av borettslagets miljøkonto. Barnefamiliene tar ansvar for prosjektledelse og gjennomføring.

Sak 21

Gi ca halve 21D og hele 21E støyvinduer mot Monrads gate

Forslag fremmet av:
Synnøve Hokholt Sagafos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I rehabiliteringen er det et område i borettslaget vårt som ikke fikk installert støyvinduer, til tross for at de er i rød støysone. Det gjelder 28 vinduer i Monrads gate 21D (ca halve oppgangen) og 21E. Det er flere involverte parter i hvorfor dette skjedde, og mange involverte parter. Styret ved byggekomité, Oslo Murmester som totalentreprenør, Obos prosjekt som prosjektleder med mer. Det har vært forsøkt å få rettet tiltaket ved reklamasjon, men dette blir fort en lek hvor man peker på hverandre. Det å faktisk starte en juridisk prosess for å rette tiltaket medfører risiko for at man ikke får gjennomslag for det, i like stor grad som man får gjennomslag for det.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret deler fullt ut ønsket om å få rettet opp forholdet for beboerne i Monrads gate 21 D og E, og er enige i at saken oppleves som urettferdig for dem det gjelder.

Premisset for generalforsamlingsvedtaket av april 2024 var at beboere i støyutsatte områder skulle få lydisolerte vinduer; dette gjelder også leiligheter i Monrads gate 21 D og 21 E som er i rød støysone på-kommunale støykart. Å forskjellsbehandle beboere i støyutsatte områder er i strid med mindretallsvernet i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen trenger derfor ikke å vedta at beboere de nevnte oppgangene skal få lydisolerte vinduer og har ikke lov til å vedta noe annet.

Som forslagsstiller skriver, skyldes manglende lydisolering i de nevnte oppgangene, en feil som ble begått under bestilling eller installering. Styret arbeider for tiden med å finne ut hvem som har ansvar for feilen,- og som må bekoste oppgradering. Styret har innhentet pristilbud på oppgradering, og vil hente inn flere tilbud dersom det er hensiktsmessig. Å forplikte til styret til en bestemt handlings- og framdriftsplan før ansvarsforholdene er avklart kan gjøre det vanskeligere å holde de ansvarlige for feilen økonomisk ansvarlig for utbedringen.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas nå.

Forslag til vedtak

Styret henter 3 tilbud på å rette jobben til støyvinduer i de 28 gjeldende vinduene, og fremlegger disse prisene og tilbudene på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2026, for å ta endelig stilling til retting av tiltaket. Beboerne i borettslaget stiller seg positive til å få dette forholdet i orden, i solidaritet med beboerne i 21D og 21E som har opplevd svært urettferdig behandling, og de skal slippe ta denne kampen alene!

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret ha en leder, valgt i separat valg på generalforsamllingen, inntil fire andre styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer. Valgperioden er normalt to år for leder og styremedlemmer og ett år for varamedlemmer, men kan settes kortere om generalforsamlingen bestemmer det. De siste årene har leder vært valgt for kun ett år, etter forslag fra valgkomitéen som har ønsket å gi hver generalforsamling mulighet til å velge leder.

Ett av styremedlemmene som ble valgt for to år i fjorårets generalforsamling har valgt å trekke seg, men Vibeke Evensen og Vilde Sparre fortsetter i sine verv.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling er at Yohannes Hadera, Helgesens gt. 78D, velges som leder for ett år; Mille Emilie Olaussen, Monrads gt. 21A, og Stian Rønning Olsen, Helgesens gt. 78 D, velges som styremedlemmer for to år; Inga Baadshaug Eide; Helgesens gt. 78C og Herman Friis, Helgesens gt 76D, velges som varamedlemmer for ett år.

Roller og kandidater

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

- Yohannes Hadera

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

- Mille Emilie Olaussen
- Stian Rønning Olsen

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

- Herman Friis
- Inga Baadshaug Eide

Sak 23

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:

- Yohannes Hadera

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

- Vilde Sparre

Styrets årsrapport

Årsberetning fra styret 2025/2026

Uteområder

Uteområdene har fått seg et skikkelig løft det siste året. Vi har plantet mange nye hekker, som rammer inn hagene våre på en tydeligere og penere måte. I tillegg har vi som vanlig fått eksepsjonell innsats fra hagegruppa, som til stadighet sørger for at uteområdene våre fremstår ryddige og velstelte. Parsellkassene har blitt malt og delvis byttet ut, og vi har fått nye (brukte) avfallsbeholdere i bakgårdene som nå er lakkert.

Velferdsrom

I år har vi pusset opp velferdsrommet, med god hjelp fra flere beboere. Lokalet fremstår nå som mer moderne og anvendelig, og er klart for å huse både møter og sosiale arrangementer. Rommet kan reserveres via Vibbo. Det er spesielt hyggelig å se at barnefamiliene har tatt rommet i bruk, blant annet med faste treff på søndager.

Styreendringer

I løpet av året har det vært flere endringer i styret. Ett styremedlem samt styreleder trakk seg fra sine verv. Inga fra valgkomiteen trådte inn som fast styremedlem, og Mads Christian tok over som styreleder etter en ekstraordinær generalforsamling.

Dugnad og bomiljø

Både fjorårets og årets dugnad ble vellykket, med godt oppmøte og stort engasjement. Vi opplever at dette har bidratt til et mer aktivt og involvert bomiljø, hvor flere tar ansvar for at borettslaget skal fremstå ryddig og trivelig.

Lån – økonomisk situasjon

I 2027 vil økonomien bli strammere enn i dag. Selv om noen lån nedbetales mot slutten av året, vil vi samtidig begynne å betale avdrag på det store lånet på 56 millioner kroner. Dette vil isolert sett gi økte felleskostnader per andel.

Det er derfor viktig at vi prioriterer godt, og bruker midler på tiltak som enten styrker økonomien eller er nødvendige for forsvarlig drift. Prognosene tilsier at 2028 vil bli mindre krevende, men 2027 blir et år hvor vi må ha ekstra god kontroll på kostnadene.

Sparetiltak

I år har vi hatt et tydelig fokus på å holde kostnadene nede. Vi har vært tilbakeholdne med større anskaffelser, og heller prioritert mindre tiltak som gir synlig verdi for mange, som for eksempel beplantning i hagene.

Gjennom året har vi også gått gjennom og forbedret flere av borettslagets avtaler. Vi har aktivert Norgespris på fjernvarme, som kan gi en årlig besparelse på flere hundre tusen kroner. I tillegg har vi inngått ny-rørleggeravtale med bedre betingelser enn tidligere. Vi fikk også på plass ny vaktmester, som sørger for store besparelser årlig, samtidig som Moa (vaktmester) er en veldig flink og trivelig kar.

Vi jobber også med internett og tilhørende kostnader. Dette behandles som egen sak på generalforsamlingen. Samlet sett gir reforhandling og endringer i flere avtaler betydelige besparelser.

Rehabilitering – prosess (+vedlegg)

Styret har lagt ned betydelig arbeid med reklamasjoner overfor totalentreprenør etter rehabiliteringen. Blant forholdene vi har reklamert på er:

-

utskifting av originalvinduer i strid med rammetillatelsen fra plan- og bygningsetaten og uten at det er dokumentert at de nye vinduene er gode kopier

- manglende støyisolering i støyutsatte områder i Monrads gate 21 D og –E
- dårlig slemming - både på fasaden og balkongene
- gliper i balkongbrystningene i Helgesens gate 76 og Monrads gate 21
- manglende overflatebehandling og bruk av materiale for innvendig bruk i listverk rundt vinduene
- sprekker og andre avvik i takrenner og nedløp

Styret følger opp også snaut 150 individuelle reklamasjoner. Beboere som har sendt inn reklamasjoner som ikke er løst eller omfattet av punktene over og som *ikke* har fått tilbakemelding fra styret i 2026, bes kontakte styret.

Styret har engasjert et advokatfirma som bistår i oppfølgingen. Advokatutgiftene dekkes hovedsakelig av borettslagets forsikring.

For nærmere omtale av de ulike reklamasjonssakene og øvrig oppfølging av rehabiliteringsprosjektet, se vedlegg.

Merknader til regnskapet

Regnskapet avviker vesentlig fra budsjettet på to områder, som må kommenteres særskilt: "Drift og vedlikehold" (med 8 mill. kr. påløpt mot 1,2 mill. kr. budsjettert) og "Konsulenthonorar" (med nesten 300 000 kr. påløpt og 30 000 kr. budsjettert).

Som det framgår av note 8, er budsjettavviket på drifts- og vedlikeholdsposten hovedsakelig knyttet til rehabiliteringsprosjektet "Større bygningsmessige vedlikehold", som utgjør 6,6 mill. kr. som det ikke var budsjettert for. Snaut 3 mill. kr. av dette beløpet er knyttet til omstridte fakturaer fra Oslo Murmesterbedrift. Styret har i samråd med regnskapsfører valgt å utgiftsføre disse i sin helhet, selv om vesentlige deler av dette beløpet vil bli tilbakeholdt eller refundert (og trolig inntektsført på 2026-regnskapet). De omstridte sluttfakturaene inngår i balanseposten "Leverandørgjeld" og utgjør hovedtyngden av den kortsiktige gjelden.

Videre er det grunn til å stille spørsmål ved at det tidligere styret valgte å ikke sette av midler til dette i budsjettet som ble framlagt for generalforsamlingen i juni 2025, selv om det allerede var utbetalt eller fakturert store beløp til Oslo Murmesterbedrift og andre aktører.

Som det framgår av note 7 utgjør advokatutgifter om lag 2/3 av konsulentutgiftene. Hovedtyngden av advokatutgiftene er knyttet til pågående reklamasjonssak. Det er imidlertid usikkert om enkelte advokat- og konsulentutgifter skulle vært belastet borettslaget. Slike utgifter kan omfattes av et eventuelt erstatningskrav mot tidligere styre.

Styret presiserer videre at formuleringen i note 8, om at vedlikeholdet anses tilstrekkelig til å dekke verdiforringelse kun gjelder mulig verdiforringelse som følge av manglende vedlikehold. Styret har foreløpig ikke vurdert om utskifting av originalvinduer innebærer en økonomisk verdiforringelse.

Vedlegg: Om reklamasjonsprosessen knytta til rehabiliteringsprosjektet

1. Innledning

Borettslaget Tøyen II («borettslaget») ble rehabilitert i 2024, med borettslaget som byggherre. Styret bestod den gangen av eksternt engasjert styreleder, med andelseiere og medboere som styremedlemmer og varamedlemmer. Styrets fullmakter og rammer for oppdraget var forankret i generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 8-9.

Borettslaget som byggherre engasjerte Oslo Murmesterbedrift AS («OMB») som totalentreprenør for rehabilitering av borettslagets fasader, vinduer og balkonger, mens OBOS Prosjekt ble engasjert som prosjektleder. Det ble videre opprettet en byggekomité, bestående av enkeltmedlemmer fra styret, totalentreprenør og prosjektleder, som tok løpende (mindre) avgjørelser underveis i prosjektet. Prosjektet ble overtatt av borettslaget som byggherre 14. mars 2025.

Det er underveis og i etterkant av rehabiliteringsprosjektet avdekket en rekke feil og mangler, herunder lov- og vedtektsbrudd, og avgjørelser tatt i strid med generalforsamlingens vedtak, med økonomiske konsekvenser for borettslaget. Som følge av en stadig økende misnøye og mistillit fra andelseierne til styrets gjennomføring av prosjektet, trakk eksternt engasjert styreleder seg i mars 2025. Det resterende styret fungerte som interimstyre fram til generalforsamlingen juni 2025, hvor nytt styre ble valgt og tiltrådte. Det var et mandat fra generalforsamlingen til nytt styre om å gjennomgå rehabiliteringsprosjektet i sin helhet med sikte på å fremme reklamasjonskrav for å rette opp feil og mangler, alternativt prisavslag, og vurdere grunnlaget for eventuelle erstatningskrav mot de ulike aktørene.

Det nye styrets kartlegging i tråd med generalforsamlingens mandat, har avdekket avvik og mangler ved gjennomføringen av prosjektet fra alle involverte aktører, dvs. OMB, OBOS Prosjekt og tidligere styre. For å begrense det økonomiske tapet for borettslaget, er det i samråd med borettslagets advokat (Ekko Advokatfirma) gjort vurderinger av grunnlaget for reklamasjons- og erstatningskrav.

På denne bakgrunn er det igangsatt en reklamasjonsprosess mot OMB. Det er dialog mellom partene, og det er et mål om en minnelig løsning. En rettslig prosess er fra styrets side ikke ønskelig på grunn av den økonomiske risikoen dette medfører, og mulige negative konsekvenser for andelseierne i form av økte felleskostnader.

Reklamasjons- og erstatningsprosess mot OBOS Prosjekt er forestående, og også her er det et mål om å komme fram til en minnelig løsning. Det kan også bli aktuelt å fremme erstatningskrav mot det tidligere styret for eventuelle tap som ikke blir dekket av reklamasjoner og erstatninger fra totalentreprenør eller prosjektleder. Slike krav må vedtas av generalforsamlingen. Erstatningskrav mot (tidligere) styremedlemmer dekkes av ansvarsforsikring, og skal ikke dekkes av styremedlemmer personlig.

Nedenfor følger en statusgjennomgang av den pågående reklamasjonsprosessen mot OMB.

2. Reklamasjoner mot OMB

Det er underveis i rehabiliteringsprosjektet avdekket og påpekt avvik, feil og mangler ved flere forhold, som ikke ble rettet opp underveis. Etter at prosjektet ble overtatt av borettslaget som byggherre, ble det derfor innhentet fagkyndig vurdering fra takstmann (Aktiva Takst AS) for en reklamasjonsvurdering av de tekniske sidene ved gjennomføringen av rehabiliteringen. I rapport av 24. juni 2025 ble det konkludert med flere avvik og mangelfulle forhold, og i overtakelsesprotokollen av juni 2025, ble det reklamert over en rekke forhold ved leveransen.

Etter at nytt styre tiltrådte fra juni 2025, ble det etter en foreløpig gjennomgang høsten 2025 klart at reklamasjonsvurderingen fra takstmannen av 24. juni 2025 ikke var fullstendig sett på bakgrunn av styrets egne befaringer og innrapporterte feilmeldinger fra andelseierne i borettslaget. Ny vurdering av takstmann ble derfor gjennomført ved reklamasjonsvurdering av 16. februar 2026. Denne konkluderte med ytterligere avvik og mangler, som det er reklamert på. Som følge av reklamasjonene og innsigelser til sluttoppgjøret har borettslaget holdt tilbake midler i påvente av utbedring av mangler.

Nedenfor følger en gjennomgang av forholdene det er reklamert på overfor OMB.

3. Lydisolerende vinduer Monrads gate 21 E og deler av D

Monrads gate 21 («M21») E og deler av D ligger i henhold til Oslo kommunes støykart i rød støysone på grunn av høy trafikkstøy fra Sars' gate. Det var derfor prosjektert med vinduer med lydisolerende glass i disse andelene på lik linje med øvrige andeler i borettslaget i rød støysone, blant annet ut mot Finnmarksgata i Helgesens

gate 78 («H78»). Dette framgår av kontrakten, og var i tråd med generalforsamlingens vedtak i april 2024 om at det skulle installeres lydisolerte vinduer i støyutsatte områder i rød støysone, jf. punkt 3 i referatet fra informasjonsmøtet 29. januar 2024 som inngikk i beslutningsgrunnlaget for generalforsamlingsvedtaket.

På informasjonsmøte 27. september 2024 ble det informert om at det skulle installeres trelags-isolerglass i stedet for lydisolerende glass i M21 E og deler av D. Endringen ble begrunnet med endrede støykart fra kommunen. Det er imidlertid avklart at M21 E og deler av D fortsatt er, og hele tiden har vært, i rød støysone, jf. Oslo kommunes støykart. Bymiljøetaten skriver i brev av 16. desember 2025 at de ikke forventer redusert støy fra trafikk i Sars' gate.

Det er reklamert overfor OMB på installeringen av trelags-isolerglass i stedet for lydisolerende glass. I tilsvar til reklamasjonskravet har OMB anført at det foreligger endringsmelding på forholdet, dvs. at endringen fra lydisolerte vinduer til trelags-isolerglass er akseptert av byggherre (tidligere styre). Det framgår av korrespondansen mellom beboerne og det tidligere styret i januar 2025, at denne avgjørelsen ble opprettholdt etter ny styrebehandling av tidligere styre.

Installeringen av vinduer uten lydisolerende glass og lufteventiler i M21 E og deler av D er i strid med generalforsamlingens vedtak, mindretallsvernet i borettslagsloven § 7-13 og § 8-15 og vedtektene til borettslaget § 10-3. Feilen og avviket fra prosjekteringen, vurderes som betydelig, med store økonomiske og velferdsmessig konsekvenser for berørte beboere, og innebærer en forskjellbehandling av ellers like andeler i borettslaget i rød støysone. Det er styrets ansvar at rehabiliteringen er innenfor rammene av loven og vedtektene, og nåværende styre har derfor ansvar for å rette opp i forholdet, slik at beboerne i M21 E og deler av D får installert lydisolerte vinduer og lufteventiler på linje med andre beboere i borettslaget i støyutsatte områder i rød støysone.

Styret legger til at lydisolerte glass og trelags-isolerglass er to helt ulike produkter, utviklet for ulike formål og med ulik teknologi. Teknologien i lydisolerte glass gir en mye lavere støygjennomtrengning enn trelags-isolerglass. Lydisolerende glass leveres med ulik støyreduksjon. Basert på støysonen andelene i M21 E og deler av D ligger i, ble det konkludert med at det skulle leveres lydisolerende glass med minimum støyreduksjon på 38 desibel (teknisk spesifisert som Rw + Ctr = 38 dB). De installerte trelags-isolerglassene har støyreduksjon på 24 desibel (Rw + Ctr = 24 dB). Dette gir ikke som anført av OMB, samme utførelse og funksjonalitet som de lydisolerende vinduene installert i H78.

På denne bakgrunnen holdes i første omgang totalentreprenør OMB ansvarlig, ettersom OMB med prosjekteringsansvar innenfor sitt funksjonsområde har risikoen for at valgt og levert løsning oppfyller kontraktens funksjonskrav. Dersom OMB kan underbygge at leveransen er i tråd med endringsmelding godkjent av tidligere styre, vil styret i samråd med borettslagets advokat vurdere om OBOS Prosjekt, og eventuelt i siste instans tidligere styre, skal holdes ansvarlig.

4. Originale vinduer

Det overordnede målet for prosjektet var å tilbakeføre bygningene til opprinnelig byggeår, fordi H78 er oppført på gul liste. I den forbindelse ble det lagt til grunn at de nye leilighetsvinduene skulle være gode kopier. Dette ble understreket på informasjonsmøtet 29. januar 2024. I forkant av møtet ble det åpnet for innspill fra beboerne, som i brev av 24. januar 2024 understreket at det var viktig at originalvinduene i trappeoppgangene ikke ble revet. På informasjonsmøtet ble det informert om at det ikke var sikkert at vinduene skulle være en del av prosjektet, og uttalt at «[v]iser det seg at de er originale, så må de eventuelt restaureres». Det ble lovet at det skulle sjekkes om vinduene var originale (jf. punkt 3 i referatet fra informasjonsmøtet). Originalarkitektur ble ikke registrert og undersøkt før igangsettelsen av rehabiliteringsprosjektet, til tross for at H78 er på gul liste. Det ble ikke gitt ytterligere informasjon på generalforsamlingen 3. april 2024, men av styrets forslag som ble vedtatt, framgår det at vinduer og dører som skulle byttes, skulle være gode kopier av slik det var originalt, og følge byantikvarens krav for gode vinduskopier.

På denne bakgrunn kan ikke utskifting av originalvinduer anses å være omfattet av generalforsamlingsvedtaket av 3. april 2024. Etter borettslagsloven § 8-9 må bygningsmessige endringer ut over vanlig forvaltning og vedlikehold vedtas med 2/3 flertall i generalforsamlingen. Originalvinduene var heller ikke omfattet av rammetillatelsen fra Plan- og bygningsetaten (PBE) av oktober 2023. Utskiftingen er derfor i strid med både borettslagsloven og plan- og bygningsloven. I februar 2025 ble arbeidet stanset som følge av brudd på rammetillatelsen.

Andelseierne ble først gjort kjent med planene om å skifte ut oppgangsvinduene på et informasjonsmøte 24. oktober 2024. De originale kjellervinduene i H78 var på det tidspunktet allerede skiftet ut. Andelseiere varslet deretter styret og byggeledelsen gjentatte ganger om at rivning av originalarkitektur ikke var godkjent av generalforsamlingen, om verdiforringelsen av inngrepet, tap av bygningenes karakter (funkisstil) og at tiltaket var ulovlig da det ikke var søkt om rammetillatelse til å rive originalarkitekturen. Til tross for varslene, valgte styret å rive originalvinduene.

Avgjørelsen om å skifte ut alle originale elementer i borettslaget synes å være basert på tilstandsrapporten fra 2021 («0028 - Vedlikeholdsnøkkel Tøyen II Borettslag.»). Rapporten er skrevet av OBOS, etter befaring utført av OBOS, ekstern styreleder og vaktmester. Vinduene i trappeoppgangene ble oppgitt å ha en «teoretisk brukstid på 30-50 år». I rapporten skrev OBOS at rehabilitering av vinduene kan vurderes, men anbefalte at alle vinduene i borettslaget burde skiftes ut i sin helhet. Under utskiftingen ble det anført fra det tidligere styret at vinduene ikke var i god stand, at det var billigere å sette inn nye vinduer enn å restaurere de originale og at nye vinduer ville føre til energibesparelse. Kostnadene for restaurering vs. utskifting ble oppgitt til hhv. 625 000 kroner og 125 000 kroner per vindu.

Tilstandsrapporten fra 2021 er skrevet uten at en uavhengig fagkyndig med spesialkompetanse på eldre bygningsmasse (kulturminnekompetanse) var med på befaringen og kunne sikre at kulturhistoriske verdier, materialkvalitet og restaureringsbehov ble korrekt vurdert, herunder levetiden på vinduene. Vinduer laget før midten av 60-tallet har ingen utløpsdato dersom de blir vedlikeholdt. Nye vinduer har derimot en utløpsdato etter ca. 30 - 40 år. Behovet for uavhengig kompetanse forsterkes av interessekonfliktene som kan oppstå ved at samme aktør utfører tilstandsrapporten og deretter tjener penger på å utføre selve jobben (prosjektledelse), noe som kan svekke tilliten til rapporten.

Under og etter utskiftingen av originale vinduer, er det gjennomført fire befaringer fra uavhengige aktører av originalvinduene i trappeoppgangene og i vaskerikjellerne. Alle har gitt tilbakemelding om at vinduene var i god stand med materialer av ypperste kvalitet. Rådgiver fra Murbyen Oslo har skrevet en rapport om kvalitet og anbefalte restaureringstiltak. Tiltakene er ikke omfattende, og kan delvis gjøres av beboerne selv. Styret har ikke funnet dokumentasjon på det tidligere styrets kostnadsanslag, men 625 000 kroner per vindu framstår som høyt og tar ikke høyde for muligheten for tilskudd til restaurering fra Byantikvaren, Kulturminnefondet og Stiftelsen UNI.

I et bærekraftperspektiv framstår argumentet om energibesparelse ved utskifting av vinduer i uoppvarmede trappe- og kjellerrom, som ikke er oppholdsrom og aldri har vært særlig kalde, som et svakt argument for å skifte ut originalvinduer med ubegrenset levetid, med nye vinduer med begrenset levetid.

Det er ikke underbygd at de nye vinduene er gode kopier av de originale funkisvinduene tegnet av arkitekt Jens Selmer. Nærmest ingen av momentene i Byantikvarens momentliste er fulgt. Det omfatter blant annet vinduenes utforming, dimensjoner, kittfals, profiler, slagretning, materialbruk, glass (refleksvirkning / trådglass), i tillegg til at innfesting endrer fasadens karakter betydelig.

Ut fra en samlet vurdering framstår det som originalarkitekturen aldri har vært vurdert når det gjelder de siste originalelementene i bygningsmassen. Dette står i skarp kontrast til prosjektets uttalte mål, og til de hensyn som har vært vektlagt ved utskiftingen av leilighetsvinduer, hvor andelseierne i Helgesens gate 76 («H76») og M21

har fått vinduer med svekket funksjonalitet, selv om disse bygningene ikke står på gul liste. I tillegg til å være lovstridig har utskiftingen av originalvinduer forringet bygningsmassens antikvariske og økonomiske verdi.

Styret arbeider for at andelseierne ikke skal belastes økonomisk for utskifting av vinduer som generalforsamlingen ikke har vedtatt å skifte ut. Verdiforringelsen som følger av utskiftingen er vanskelig å måle, men styret arbeider med å hente inn estimater for økte kostnader som følge av økt vedlikeholdsbehov og kortere levetid på de nye vinduene. I første omgang har styret fremmet krav mot OMB som ikke har dokumentert at de nye vinduene er gode kopier som forutsatt i anbudsdokumentene, og som ikke har sørget for at det foreligger tillatelse til å gjennomføre utskifting. Dersom OMB kan underbygge at de har oppfylt sine forpliktelser i henhold til kontrakten, vil styret fremme krav mot OBOS Prosjekt og eventuelt mot tidligere styre som har godkjent utskiftingen uten mandat fra generalforsamlingen.

5. Gliper og åpninger i balkongbrystning mv.

Balkongene er rehabilitert og det er montert nytt rekkverk/brystning på samtlige balkonger.

FDV-tegninger viser tette balkonger uten gliper for alle tre blokkene i borettslaget. Etter rehabiliteringen er det nå i motsetning til tidligere, store gliper mellom yttervegg, skillevegg og balkongbrystning på alle balkongene på langsidene av H76 og M21. Det antas at dette skyldes målefeil, eller at oppmålingen i H78 er lagt til grunn også for H76 og M21, som har andre mål på balkongene enn H78. Det reklamert på dette forholdet.

For å utbedre dette, uttales følgende i reklamasjonsrapport 16. februar 2026: «For utbedring av forholdet ma˚ aˆpningene tettes med egnet beslag, slik som det er gjort pa˚enkelte av de kontrollerte balkongene.» Tiltaket omfatter ca. 105 balkonger, det ma˚tilpasses og produseres beslag og montering av disse.

OMB har avvist reklamasjonskravet, og dette forholdet vil bli tatt videre i dialog med OMB.

6. Slemming av fasaden, herunder rengjøring av slemming på granittmur.

I reklamasjonsrapporten 24. juni 2025 utført i forbindelse med overtakelse, ble det avdekket at det er områder på fasaden som etter gjennomført slemming avviker fra god haˆndverksmessig utførelse og bestemmelser i NS 3420-N:2024. Det er reklamert på avviket. OMB har avvist kravet, men har tilbudt prisavslag pa˚200 000 kroner for estetisk forskjell.

I ny reklamasjonsrapport 16. februar 2026, er det påvist ytterligere avvik på slemming. Takstmann har registrert områder med annen struktur og fargenyanse enn øvrige fasader, avskalinger, saltutslag og søl av slemmemørtel ned på granittmuren langs ytterveggene.I tillegg har til sammen 38 andelseiere rapportert om mangelfull slemming på sin balkong.

Takstmannens vurdering er godt forankret i relevante standarder, og kontraktens krav om at sluttresultatet skal ha «tilsvarende overflate og farge som dagens», er et godt argument for borettslaget.

På denne bakgrunn er reklamasjonskravet mot OMB utvidet, og spørsmålet om størrelsen på utmålingen av prisavslaget vil bli tatt med videre i dialogen med OMB.

7. Avvik ved nedløp og takrenner, herunder sprekk i takrenner.

Under befaring med takstmann er det påpekt at taknedløp i H76 ikke er ført ned i drensrør. I reklamasjonsrapporten av 16. februar 2026 uttales at svakt fall i terrenget og mye vegetasjon langs grunnmur gjør at det er risiko for at takvannet fører til økt fuktpåkjenning mot kjellermuren og potensielt fuktinnsig. Valgt løsning med å føre takvann ut langs grunnmur avviker fra anbefalinger i byggdetaljblad fra Sintef Byggforsk og overordnet funksjonsbeskrivelse i kontrakt. Anbefalte utbedringstiltak fra takstmann er følgende: «Vi anbefaler at de «ledige» oppstikkene fra drensledninger kontrolleres, om rørnettet er funksjonelt og har tilstrekkelig med kapasitet anbefales det å føre taknedløpene til drensledning. Alternativt anbefales det å føre takvann lenger ut fra bygningen og at vegetasjon langs kjellermuren fjernes.»

Det er videre registrert flere sprekker i takrenner. Dette er ikke omtalt i selve takstrapporten, men inkludert i takstmannens kostnadsestimat.

Borettslaget har reklamert på begge forholdene. OMB har avvist kravet, og forholdene vil bli tatt med i den videre dialogen med OMB.

8. Avvik ved smyglister, herunder bruk av materiale beregnet for innvendig bruk, manglende fuging og overflatebehandling, samt synlige spikerhull.

Ved overtakelsen av prosjektet ble det påpekt og reklamert på at det ikke er tilstrekkelig slemmet inn mot smyglister, samt at endeved på listverket ikke er overflatebehandlet. Dette forholdet er bekrevet slik i både reklamasjonsrapport 24. juni 2025 og 26. februar 2026: «Smyglister/dekklister er levert ferdigmalt, i hovedsak er listene ikke innpusset/slemmet og det er registrert ubehandlede kappflater og spikerhull.»

Videre er følgende uttalt i reklamasjonsrapport 24. juni 2025: «Smyglistene/dekklistene er levert i ferdig malt trevirke av furu, normalt benyttes dette som innvendig listverk. Listene er ikke fuget mot vegg eller overflatebehandlet etter montering. Materialvalg og utførelse vil føre til at trevirke utsettes for fuktighet og det vil kunne utvikle seg fuktskader i listverket utvendig.

Forholdet er vurdert til a˚være ett avvik fra forventet leveranse, god haåndverksmessig utførelse og TEK 17. […] Det anbefales at alle smyglister/dekklister overflatebehandles samt at overgang mellom listverk og mur fuges med en elastisk fugemasse.»

OMB aksepterte ved overtakelsen at deler av forholdet er en mangel, og har tilbudt å utbedre endeveden av belistningen med maling. Ingen andre mangler ble akseptert. OMB har anført at «[v]induer er i tråd med referansevindu samt samsvar med avklart finish referatført i

avklaringsmøte» og at «[b]ar endeved i gjæring samt spikerhull var avklart tidlig i prosjektet.»

I brev av 17. april 2026 bekrefter OMB at deler av forholdet er en mangel og vil utbedres som beskrevet ovenfor, men ny fuging av overgang mellom list og smyg avvises som ikke i samsvar med avtalt leveranse. OMB henviser til at referansevinduet som ble lagt til grunn som standard for videre utførelse og som var akseptert av byggherre, var fuget bak og ikke utenfor.

Borettslagets posisjon på dette punktet vurderes som god i og med at OMB selv har akseptert at deler av forholdet er en mangel, og videre ved at takstmannens vurdering er godt forankret i kontraktens krav, TEK 17 og relevante bransjestandarder. Kontraktens funksjonsbeskrivelse krever at arbeid skal utføres i henhold til leverandørens monteringsanvisninger og bransjestandarder, og at relevante anbefalte løsninger i Byggforskblader skal legges til grunn for utførselen. Dette forholdet vil bli tatt videre i dialog med OMB.

9. Mangler ved vindu- og dørleveransen, herunder feilleveranse av vindu i H76 og manglende lister på vindu i velferdsrommet

OMB har akseptert at speilvendt leveranse er en mangel og opplyser at materiale er tilgjengelig i kjelleren til borettslaget og vil bli utbedret innen utgangen av mai. Styret vil følge opp at utbedringen faktisk vil skje innen lovet tidspunkt.

For øvrige forhold som omfatter at balkongdører ikke lar seg åpne mer enn i underkant av 90 graders stilling, i tillegg til at det mangler lister på vindu i velferdsrommet, anfører OMB at dette ikke er påviste mangler i forhold til avtalt leveranse. Disse forholdene vil bli tatt videre i dialog med OMB.

10. Lyktestopler

I forbindelse med rehabiliteringen ble det kjørt ned én lyktestolpe mellom H78 og H76, og én lyktestolpe mellom H76 og M21. OMB har akseptert forholdet. Her var det opprinnelig i byggemøtereferat uttalt at «TE *[OMB, vår anm.]* bestiller nye lysarmaturer, ARK design og Takst og vindu ordner dette direkte med borettslaget»

Det har imidlertid vist seg vanskelig å erstatte de ødelagte lysarmaturene med nye tilsvarende. Styret har forsøkt å finne lignende ved å kontakte Noral som er de som laget de opprinnelige, søkt på FINN og kontaktet butikk som selger Noral produkter. Det er ikke mulig å oppdrive disse lenger da de ikke har dem i sitt sortiment lenger.

Lyktestolpene er to store lyktestolper med fundament som er noe uvanlig i dag, og sjansen er derfor stor for at en ikke bare må bytte lampene, men også må bytte fundamentet, med det arbeidet og merkostnadene det vil innebære med graving og elektriker. Styret prøver å unngå at alle lyktestolpene må skiftes ut for å få lik design, men ser at hverken styret eller byggeprosjektet har klart å finne gode erstatninger som fungerer sammen med de gjenværende lyktestolpene.

Saken følges opp overfor OMB.

11. Individuelle reklamasjoner

Styret er kjent med snaut 150 reklamasjoner fra beboerne. Mange av disse er løst og mange er omfattet av de generelle reklamajonene nevnt over. I tillegg har flere beboere meldt inn problemer med løse dørvridere og dårlig kvalitet på gulvflisene, og styret vurderer å reklamere på disse samlet. Vi kan ikke utelukke at enkelte reklamasjoner ikke har vært fanget opp i oversikten vår. Beboere som har sendt inn reklamasjoner som ikke er omfattet av de generelle reklamasjonen nevnt over og som ikke har hørt noe fra styret i 2026, bes kontakte styret.

SLUTT

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 21. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948318067, KLIENTNR. 28

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-887 798**	**1 270 172**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 424 801	-47 910 231
Fradrag for gjennomført påkostning		-1 464 872	-1 604 550
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 000 000	48 919 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 211 255	-1 552 382
Innsk. øremerk. bankkto		-7 983	-9 807
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**891 089**	**-2 157 970**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 291**	**-887 798**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 670 568	2 444 963
Kortsiktig gjeld		-3 667 277	-3 332 761
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 291**	**-887 798**

BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948318067, KLIENTNR. 28

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 789 997	10 147 394	12 800 000	12 800 000
Andre inntekter	3	180 043	15 300	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 970 040**	**10 162 694**	**12 800 000**	**12 810 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-256 233	-213 337	-247 000	-42 864
Styrehonorar	5	-304 000	-420 580	-304 000	-304 000
Revisjonshonorar	6	-3 125	-12 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-217 820	-209 440	-219 000	-228 855
Konsulenthonorar	7	-290 762	-66 120	-30 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-7 998 090	-50 276 004	-1 230 000	-960 000
Forsikringer		-609 059	-518 324	-580 000	-649 600
Kommunale avgifter	9	-1 515 095	-1 387 280	-1 567 000	-1 639 472
Energi/fyring	10	-2 112 160	-2 210 604	-2 455 000	-2 255 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 057	-826 279	-858 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-822 924	-711 389	-716 000	-698 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 019 325**	**-56 851 607**	**-8 232 000**	**-7 834 401**
DRIFTSRESULTAT		**-2 049 285**	**-46 688 913**	**4 568 000**	**4 975 599**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	144 102	69 601	0	0
Finanskostnader	13	-3 519 618	-1 290 919	-564 000	-3 213 528
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 375 516**	**-1 221 318**	**-564 000**	**-3 213 528**
ÅRSRESULTAT		**-5 424 801**	**-47 910 231**	**4 004 000**	**1 762 071**
Overføringer:					
Udekket tap:		-5 424 801	-47 910 231		

BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948318067, KLIENTNR. 28

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 048 724	7 583 852
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Øremerkede bankinnskudd		231 612	304 788
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 815 769**	**11 424 073**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		255 582	211 941
Driftskonto OBOS-banken		339 413	288 442
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	24 000
Sparekonto OBOS-banken		3 075 573	1 920 545
SUM OMLØPSMIDLER		**3 670 568**	**2 444 963**
SUM EIENDELER		**16 486 337**	**13 869 036**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Udekket tap	16	-52 176 201	-46 751 400
SUM EGENKAPITAL		**-52 159 301**	**-46 734 500**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	64 544 720	56 755 975
Borettsinnskudd	18	226 200	226 200
Annen langsiktig gjeld		207 441	288 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 978 361**	**57 270 775**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 192 007	2 932 362
Skyldige offentlige avgifter		0	32 458
Påløpte renter		28 353	34 026
Annen kortsiktig gjeld	19	446 917	333 915
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 667 277**	**3 332 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 486 337**	**13 869 036**
Pantstillelse	20	91 092 100	91 092 100
Garantiansvar		0	0

Oslo 15.05.2026
Styret i Borettslaget Tøyen Ii

Mads Christian Nilsen Gribbestad /s/ Vilde Sparre/s/

Vibeke Evensen/s/ Inga Baadshaug Eide/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	12 377 047
Forretningslokale	6 000
Balkongtillegg	201 420
Trappevask	205 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 789 997**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert avbestilling av Firesafe	37 500
Miljøtilskudd	134 393
Nettinnbetalinger	4 050
Nøkler	200
Utleie	3 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**180 043**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-187 000
Arbeidsgiveravgift	-69 233
SUM PERSONALKOSTNADER	**-256 233**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-304 000
SUM STYREHONORAR	**-304 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 125**

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 093
Fornebu forvaltning AS	-15 722
Familien Kvistad	-4 500
Aktiva Takst AS	-38 560
Ekko Advokatfirma AS	-193 887
SUM KONSULENTHONORAR	**-290 762**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Akritekthonorar - Enerhaugen arkitektskontor AS	-97 321
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-406 114
Bygningsgebyr	-302 060
AS Balkongbygg	-1 464 871
Oslo Murmesterbedrift AS	-5 318 631
Refusjon	-437 755
Sum rehabiliteringskostnader	-8 026 752
Påkostning prosjekt	1 464 871
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 561 882**
Drift/vedlikehold bygninger	-562 220
Drift/vedlikehold VVS	-249 546
Drift/vedlikehold elektro	-226 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 491
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-89 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 799
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 921
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 063
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 827
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-7 312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 998 090**

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

Posten på Oslo murmesterbedrift AS inneholder sluttoppstilling på kr. 2 151 881 og sikringssak og sikringsskap på kr. 785 770. Begge fakturane er omstridt.

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 054 655
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-459 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 515 095**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 416
Fjernvarme	-2 028 744
SUM ENERGI / FYRING	**-2 112 160**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-19 375
Container	-57 941
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 786
Datautstyr	-13 050
Annet driftsmateriale	-9 124
Vaktmestertjenester	-422 169
Renhold ved firmaer	-201 000
Andre driftskostnader	-9 287
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 680
Andre kontorkostnader	-2 058
Kontingenter	-33 800
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-2 683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-822 924**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	54 425
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 556
SUM FINANSINNTEKTER	**144 102**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 409 069
Renter på leverandørgjeld	-110 548
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 519 618**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
Tilgang 2024	1 604 550
Tilgang i år	1 464 872
SUM BYGNINGER	**9 048 724**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 508 741	
Nedbetalt i år	208 296	
		-682 963
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 204 773	
Nedbetalt i år	890 950	
		-1 904 277
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-19 670 000	
Nedbetalt tidligere	18 821 101	
Nedbetalt i år	270 627	
		-578 428
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,94 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2018	-4 036 182	
Nedbetalt tidligere	1 288 051	
Nedbetalt i år	217 910	
		-2 530 221
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,94 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.05.27		
Opprinnelig 2024	-46 000 000	
Opprinnelig i år	-10 000 000	
		-56 000 000
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,94 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 919 000	
Nedbetalt tidligere	28 574	
Nedbetalt i år	41 595	
		-2 848 831
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-64 544 720**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 0 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-440 652
Annen kortsiktig gjeld	-6 265
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-446 917**

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

Borettsinnskudd	226 200
Pantelån	64 544 720
TOTALT	**64 770 920**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 048 724
Tomt	3 535 430
TOTALT	**12 584 154**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

① **Hva innebærer IN-ordningen?**
Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver.
Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

② **Forutsetninger for IN-ordningen**
- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

③ **Avtaler som må signeres**
- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

④ **Innbetaling fra andelseier**
- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

⑤ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⑥ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

- De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Tøyen II Borettslag må betale pt. kr 32 500 inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.
pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Tøyen II Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 11.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.26
Selskapsnummer: 28 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TØYEN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Christian Nilsen Gribbestad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stine Hegreberg og Sissel Eidhammer er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 304 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 IN-ordning

Generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Internett og TV

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vi anskaffer fibernett. Internett skal være en del av det kollektive tilbudet i borettslaget. TV utgår fra kollektiv avtale og vil være mulig for den enkelte andelseier å bestille og betale selv.
- ☐ Vi anskaffer fibernett. Både internett og TV skal være en del av del kollektive tilbudet i borettslaget.
- ☐ Vi beholder dagens teknologi. Styret gis fullmakt til å reforhandle dagens avtale med TV og internett, med mulighet for et kollektivt grunntilbud med lavere hastighet og utvalg i TV-tilbud enn i dag.

Sak 8 Montering av skjult sikringskrok på vinduene i 2. - 4. etasje.

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Det monteres ikke skjult sikringskrok i leiligheter fra 2. - 4. etasje i borettslagets regi.
- ☐ Husleien økes med 300 kroner per måned for samtlige andelseiere (med unntak av HG74) i ett år slik at vi kan spare opp tilstrekkelige midler til sikring av vinduene for hele borettslaget. Hensikten er deretter å sette ned husleien igjen, men dette er uavklart på nåværende tidspunkt da borettslagets lånekostnader vil øke betraktelig i midten av 2027.
- ☐ Skjult sikringskrok for andeler i 2. - 4. etasje monteres i borettslagets regi, men gjøres på den enkelte andelseiers regning, og kun for de som ønsker. Kostnadene fordeles mellom de andelene som bestiller dette. En slik løsning krever et visst antall bestillinger.
- ☐ Styret utreder mulige erstatningskrav for å dekke utgifter knyttet til manglende sikringsbeslag. Styret legger fram forslag 1, 2 og 3 for ny avstemning dersom dette ikke kan dekkes inn på andre måter.

Sak 9 Lokaler til bodutleie

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta i bruk og leie ut tørkeloft, tidligere avfallsrom, kjellerrom, loftsrom og andre arealer som i dag ikke er i ordinær bruk, til boder, lager eller andre tilleggsformål for beboere, der styret vurderer dette som hensiktsmessig.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 10 Endring av husordensregler - §2 Ro

Stemmer for endring av husordensregel §2

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av husordensregler - §6 Fasadene

Stemmer for endring av husordensregel §6

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Endring av husordensreglene - §9 Vaskerier og lagerlokaler

Stemmer for endring av husordensregel §9

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Endring av husordensreglene - §12 Styret

Stemmer for endring av husordensregel §12

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Fjerning av husordensregel - §13

Stemmer for fjerning av husordensregel §13

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Endring av vedtekt - §5.1 (2)

Stemmer for endring av vedtekt §5.1 (2)

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Forslag om å gjøre noe mot at måkene legger bo i skorsteinene.

Tette helt igjen hullet slik at de ikke tar seg ned i skorsteinene i det hele tatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Bruksrett på balkonger i HG78 som vender mot Finnmarkgata

Andelseierne i HG78 tildeles bruksrett til én balkongandel hver. Bruksretten knyttes til hver enkelt leilighet. Balkongene åpnes for bruk.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Plan for rehabilitering av luftebalkongdører

Styret lager en plan for ferdigstillelse av rehabiliteringen av luftebalkongdører/-vinduer i HG78.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Veien videre for borettslaget i forbindelse med stansvarsel fra Plan- og Bygningsetaten

Styret søker uten ugrunnet opphold PBE om å få godkjent de 9 vinduene som er byttet, og presiserer at det siste originale vinduet i 21D bevares og restaureres i søknaden.

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Oppgradering og flytting av lekeplassen

Generalforsamlingen vedtar å flytte dagens lekeplass fra mellom 78A-76A til midten av blokka utenfor 76C/78C,D. Budsjettramme for ny lekeplass inkludert montering er 200 000 hvor 113 000 dekkes av borettslagets miljøkonto. Barnefamiliene tar ansvar for prosjektledelse og gjennomføring.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Gi ca halve 21D og hele 21E støyvinduer mot Monrads gate

Styret henter 3 tilbud på å rette jobben til støyvinduer i de 28 gjeldende vinduene, og fremlegger disse prisene og tilbudene på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2026, for å ta endelig stilling til retting av tiltaket. Beboerne i borettslaget stiller seg positive til å få dette forholdet i orden, i solidaritet med beboerne i 21D og 21E som har opplevd svært urettferdig behandling, og de skal slippe ta denne kampen alene!

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Yohannes Hadera

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Mille Emilie Olaussen
- [ ] Stian Rønning Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Herman Friis
- [ ] Inga Baadshaug Eide

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Yohannes Hadera

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Vilde Sparre

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET TØYEN II

Organisasjonsnummer: 948318067
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. juni kl. 21:00 til 15. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 11. juni 2026, Velferdsrommet, Helgesens gate 78 E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Mads Christian Nilsen Gribbestad (styreleder) til å være møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mads Christian Nilsen Gribbestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Stine Hegreberg og Sissel Eidhammer.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Hegreberg og Sissel Eidhammer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **83**

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 79
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 304 000.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 304 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 77
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. IN-ordning

Styret legger frem sak om innføring av IN-ordning i borettslaget. Ordningen innebærer at den enkelte andelseier får mulighet til å nedbetale store deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden det gjelder, er lånene som er knyttet til rehabiliteringsprosjektet, og utgjør den desidert største delen av borettslagets samlede fellesgjeld.

I dag betaler alle andelseiere sin del av fellesgjelden gjennom de månedlige felleskostnadene. Med en IN-ordning kan man velge å innfri store deler av denne gjelden. For den enkelte vil dette gi lavere felleskostnader, fordi rente- og avdragsdelen av kostnadene reduseres tilsvarende.

Ordningen er frivillig, og vil ikke påvirke andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av den. For disse vil felleskostnadene og øvrige forhold være som i dag.

For mange vil IN-ordningen gi større fleksibilitet i egen økonomi. Noen kan ha mulighet til å finansiere boligen på andre vilkår enn borettslaget, eller ønske å redusere sine løpende utgifter. Samtidig er det viktig å være klar over at dette er en individuell vurdering, og at det ikke finnes ett riktig valg for alle.

Det er også enkelte forhold man bør være oppmerksom på. En innbetaling kan ikke reverseres, og pengene kan ikke tas ut igjen senere. Ved å nedbetale fellesgjeld øker man sin egenkapital i boligen, og dermed også den kapitalen man har bundet opp. Din risiko for tap er begrenset til det beløpet du har betalt inn. Dersom borettslaget i en ytterste konsekvens skulle gå konkurs, risikerer man å tape denne egenkapitalen.

For å illustrere hva IN-ordningen kan bety i praksis, kan vi se på noen forenklede eksempler basert på dagens rentenivå og nedbetalingsprofil:

- Dersom en andelseier har en fellesgjeld på 200 000 kroner, utgjør dette i dag omtrent 1 150 kroner per måned i renter og avdrag. Ved å innfri hele dette beløpet, vil felleskostnadene reduseres tilsvarende.
- Ved en fellesgjeld på 330 000 kroner, som er nærmere gjennomsnittet i borettslaget, utgjør kostnaden omtrent 1 900 kroner per måned. En full nedbetaling vil dermed gi en tilsvarende reduksjon i månedlige felleskostnader.
- For en høyere fellesgjeld, for eksempel 500 000 kroner, vil rente- og avdragskostnaden ligge på rundt 2 800 kroner per måned. Også her vil en nedbetaling gi en tilsvarende reduksjon.

Eksemplene er ment som illustrasjoner. Den faktiske effekten vil variere noe avhengig av rente, nedbetalingstid og den enkeltes andel av fellesgjelden.

For borettslaget innebærer ordningen noen konkrete kostnader. Det påløper et etableringshonorar på 32 500 kroner dersom ordningen innføres. I tillegg kommer en årlig administrasjonskostnad til OBOS, som utgjør 10 % av forretningsførerhonoraret, med et minimum på 12 000 kroner og et maksimum på 20 000 kroner per år per lån. Det påløper ikke administrasjonskostnad i etableringsåret. Kostnadene dekkes over borettslagets fellesmidler, og vurderes som begrensede sett opp mot borettslagets samlede økonomi.

For borettslaget som helhet innebærer ordningen først og fremst å legge til rette for økt valgfrihet. Den påvirker i liten grad økonomien eller driften, men medfører noe administrasjon og enkelte kostnader knyttet til oppfølging av ordningen.

Styret vurderer IN-ordningen som en etablert og trygg løsning som gir den enkelte andelseier større handlingsrom, uten å ha vesentlige konsekvenser for fellesskapet. Samtidig er det viktig å understreke at det er opp til hver enkelt å vurdere om ordningen er hensiktsmessig å benytte seg av.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Internett og TV

Styret legger frem sak om fremtidig løsning for internett og TV i borettslaget. Dagens løsning er basert på kabelnett (coax), som over tid erstattes av fiber. Selv om løsningen fortsatt fungerer, er utviklingen tydelig: tjenester leveres i økende grad over internett, og nye investeringer skjer i fiber.

Samtidig står borettslaget foran økte kostnader, blant annet knyttet til lån. Styret har derfor lagt vekt på å vurdere løsninger som kan bidra til å holde felleskostnadene så lave som mulig. Opplysninger fra ulike

leverandører viser at det er mulig å etablere fiber uten økte kostnader, og i ett tilfelle til en lavere månedspris enn i dag.

Dagens kostnad til internett og TV er ca. 500,- per leilighet i måneden. Ett av tilbudene vi har mottatt ligger på 184,- per leilighet i måneden (merk: kun internett).

En sentral del av vurderingen har vært hvordan TV skal organiseres. Tradisjonelt har dette vært en kollektiv kostnad, men bruken har endret seg betydelig. Mange benytter i dag strømmetjenester, og en felles TV-avtale kan innebære at beboere betaler for noe de ikke bruker.

Det har blitt svært vanlig at borettslag kun dekker internett, mens TV er et individuelt valg. Dette gir større fleksibilitet og en mer rettferdig fordeling av kostnader.

Samtidig vil det fortsatt være mulig å ha en enkel TV-løsning med dekoder og fjernkontroll, for de som ønsker det. Brukeropplevelsen vil i stor grad være som i dag.

Styret har lagt vekt på å finne en løsning som både er fremtidsrettet og økonomisk fornuftig. På denne bakgrunn anbefales det å gå over til fiber, og å velge en modell hvor TV ikke inngår som et felles tilbud i borettslaget, men som like fullt vil kunne bestilles av den enkelte beboer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer på forslag 1.
Styret legger til grunn at en modell hvor borettslaget har ansvar for infrastruktur og internett, og hvor TV og øvrige underholdningstjenester er valgfritt for den enkelte andelseier, vil kunne bidra til lavere felleskostnader og større fleksibilitet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi anskaffer fibernett. Internett skal være en del av det kollektive tilbudet i borettslaget. TV utgår fra kollektiv avtale og vil være mulig for den enkelte andelseier å bestille og betale selv.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vi anskaffer fibernett. Både internett og TV skal være en del av del kollektive tilbudet i borettslaget.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Vi beholder dagens teknologi. Styret gis fullmakt til å reforhandle dagens avtale med TV og internett, med mulighet for et kollektivt grunntilbud med lavere hastighet og utvalg i TV-tilbud enn i dag.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **67**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall stemmer for vedtak 3: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Montering av skjult sikringskrok på vinduene i 2. - 4. etasje.

Styret viser til Ingrid Nyhus sitt forslag og vedtak i sak 10. fra forrige generalforsamling: «Styret bes om a˚gjøre en utredning pa˚hvor mye det vil koste a˚bestille og montere integrert (skjult) luftesikring pa˚alle vinduer hvor det er nødvendig, i alle enheter i borettslaget, og legge dette frem for andelseierne. Utredningen bes inneholde

total estimert sum, samt hvor mye det eventuelt vil utgjøre per andel per maned dersom denne summen skulle bli lagt til pa˚fellesutgiftene.

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

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

Forslag stilles inn pa˚bakgrunn av at vinduene vi har faˊtt levert ikke oppfyller kravet om a˚ivareta tidligere funksjoner, samt en forventning om at styret skal sette beboernes sikkerhet høyt pa˚agendaen og bruke sunn fornuft ift. hva som anses som sikkert naˊr vinduene staˊr apne i luftestilling.

Vedtak: "Styret, eller andre beboere som faˊr tillatelse fra styret, gjør en utredning pa˚kostnader for innkjøp og montering og muligheten for integrert luftelaš i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret apner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngaˊr i en erstatningssak vedr. vinduene.."

Styret har foretatt en utredning av lufte- og sikringsbeslag, inkludert kostnader knyttet til innkjøp og montering av skjult sikringskrok i samtlige enheter. Anslått kostnad er 600 000 kroner for alle vinduer i 2. - 4. etasje med unntak av baderomsvinduer i HG78 og vinduer som vender ut mot balkongene. Se informasjon på Vibbo: «Informasjon om lufte- og sikringsbeslag» 25. mars 2026 og «Referat fra informasjonsmøte om lufte og sikringsbeslag» 17. april 2026.

Videre vises det til vedtak i sak 9 fra forrige generalforsamling: «Styret ma˚vurdere muligheten for a˚fremme et erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.»

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslag 4. Styrets målsetting er å ikke øke husleien og belaste andelseiere for ytterligere kostnader etter rehabiliteringsprosjektet. Det tas sikte på å komme tilbake til generalforsamlingen med en helhetlig redegjørelse for status, mulige veivalg og anbefalt videre prosess så snart dette er tilstrekkelig avklart.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det monteres ikke skjult sikringskrok i leiligheter fra 2. - 4. etasje i borettslagets regi.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Husleien økes med 300 kroner per måned for samtlige andelseiere (med unntak av HG74) i ett år slik at vi kan spare opp tilstrekkelige midler til sikring av vinduene for hele borettslaget. Hensikten er deretter å sette ned husleien igjen, men dette er uavklart på nåværende tidspunkt da borettslagets lånekostnader vil øke betraktelig i midten av 2027.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 3:**
> Skjult sikringskrok for andeler i 2. - 4. etasje monteres i borettslagets regi, men gjøres på den enkelte andelseiers regning, og kun for de som ønsker. Kostnadene fordeles mellom de andelene som bestiller dette. En slik løsning krever et visst antall bestillinger.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 4:
Styret utreder mulige erstatningskrav for å dekke utgifter knyttet til manglende sikringsbeslag. Styret legger fram forslag 1, 2 og 3 for ny avstemning dersom dette ikke kan dekkes inn på andre måter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall stemmer for vedtak 3: **11**
Antall stemmer for vedtak 4: **61**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Lokaler til bodutleie

Styret viser til sak fra fjorårets generalforsamling, hvor det ble vedtatt ny modell for utleie av ekstra bod, mot betaling, til andelseiere. Grunnet et noen diffus omtale av hvilke lokaler styret ser for seg å leie ut som ekstra bodareal, har vi i år en presisering. Dette gjelder tørkeloft, tidligere avfallsrom, kjellerrom, loftsrom og andre arealer som i dag ikke er i ordinær bruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta i bruk og leie ut tørkeloft, tidligere avfallsrom, kjellerrom, loftsrom og andre arealer som i dag ikke er i ordinær bruk, til boder, lager eller andre tilleggsformål for beboere, der styret vurderer dette som hensiktsmessig.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av husordensregler - §2 Ro

Dagens husordensregel sier dette:

Det skal være ro fra klokka 22.00 til 06.00.

Høy musikk, hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke utføres før klokka 08.00 og etter klokka 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager, 1. mai og 17. mai skal slikt arbeid ikke forekomme. På dager før disse skal slikt arbeid avsluttes før klokka 18.00. Disse tidsrammene må respekteres ved oppussing av leilighet.

Beboere som planlegger oppussingsarbeid eller selskapelige sammenkomster i boligen bør varsle de nærmeste naboene på forhånd. Disse bestemmelsene gjelder i leilighetene, på balkongene og fellesområdene innen- og utendørs.

Grunnet endrede vaner og behov for tydeliggjøring, foreslås §2 å lyde:

2 Ro og støy

Beboere skal vise hensyn til naboer, samtidig som det er rom for et normalt sosialt liv. Musikk, fest og annen sosial aktivitet skal tilpasses slik at naboer ikke plages.

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 08:00. Med alminnelig ro menes at lydnivået skal være så lavt at det ikke er til sjenanse for naboer, herunder høy musikk, feststøy, smell med dører og annen aktivitet som kan forstyrre søvn.

På fredager, lørdager, 17. mai og nyttårsaften må det påregnes noe mer sosial aktivitet enn ellers.

Særlig støyende arbeid av type boring, hamring og lignende er tillatt:

- Hverdager: kl. 08.00–20.00
- Lørdager: kl. 10.00–18.00
- Søndager og helligdager/røddager: ikke tillatt

Beboere er ansvarlig for at innleide håndverkere følger reglene.

Beboere skal varsle nærmeste naboer i god tid ved planlagt fest eller støyende arbeider.

Reglene gjelder i leiligheter, på balkonger og i fellesområder, både inne og ute.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmer for endring av husordensregel §2
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Endring av husordensregler - §6 Fasadene

Dagens husordensregel sier dette:

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.

Grunnet kommunale føringer, forelås §6 å lyde:

For at borettslagets helhetlige ytre fasade ikke skal endres, må beboere som ønsker å installere gjenstander som markiser, utelamper, større blomsterkasser eller lignende først søke styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å male vegger eller tak på balkong. Deler av bygningsmassen er på Byantikvarens gule liste og det er brudd på lovverket om det fastmonteres gjenstander eller endres på fasade uten godkjent søknad.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmer for endring av husordensregel §6
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Endring av husordensreglene - §9 Vaskerier og lagerlokaler

Dagens husordenregel sier dette:

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.

På grunn av nye rutiner for bodleie, forelås §9 å lyde:

§ 9 VASKERIER OG BODER TIL UTLEIE

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 ekstra boder som kan leies ut til andelseierne. Henvendelser rettes til styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmer for endring av husordensregel §9
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Endring av husordensreglene - §12 Styret

Dagens husordensregel sier dette:

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.

Mye utdatert informasjon, §12 foreslås å lyde:

§ 12 HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til borettslagets styre, enten av generell art eller saker som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig via de til enhver tid gjeldende kommunikasjonskanaler. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmer for endring av husordensregel §12
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Fjerning av husordensregel - §13

Husordensregel §13 er overflødig, da utleie allerede er regulert i vedtektene (§4.2).

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmer for fjerning av husordensregel §13
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Endring av vedtekt - §5.1 (2)

Styret ønsker å oppdatere avsnittet om hva som er fellesskapets vedlikeholdsansvar og hva den enkelte andelseier skal bekoste. I dag er vedtektene utydelige, som gjør at styret havner i vanskelige situasjoner dersom andelseiere ber fellesskapet betale for utbedring av slitasjedeler.

Dagens paragraf §5.1 (2) og 5.2 (3) lyder som følger:

§ 5.1 (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.*

§5.2 (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.*

Det foreslås å legge til i 5.1 (2):

"Nødvendig reparasjon, utskiftning og vedlikehold gjelder også for slitasjedeler for gjenstander beskrevet i §5.2 (3), som låsesylindere, vridere, hengsler, tetningslister og lignende, i tilknytning til de enkelte andelene."

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmer for endring av vedtekt §5.1 (2)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Forslag om å gjøre noe mot at måkene legger bo i skorsteinene.

Fremmet av: Madeléne Angelica Wiklund

Det er mye støy og potensielt farlig når man er i nærheten når de fått unger.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret har vurdert forslaget om å tette åpningene i skorsteinene for å hindre at måker etablerer seg der i hekkesesongen. Vi har også vurdert andre tiltak, som fugleskremsel, pipehatter og pigger. Etter en grundig-undersøkelse er vår vurdering er at effekten av slike tiltak sannsynligvis kun vil vare én sesong. Fiskemåker er tilpasningsdyktige og kan finne alternative steder på taket dersom tilgangen til pipene begrenses. Det er derfor ingen garanti for at problemet blir borte, selv om tiltaket gjennomføres.

Vi har 77 piper og kun 2-3 par hekkende måker. De er ikke farlige, verken for barn eller voksne. Måker som stuper gjør det ikke for å angripe, men for å skremme for å beskytte ungene sine. Styrets anbefaling er å holde avstand til unger som har falt ned fra taket. Det hekker måker i naboborettslagene, og lyden fra hekkende måker er en del byen vår som dette borettslaget ikke kan hindre alene.

Det styret derimot kan gjøre, er å sørge for at ubebodde reir fjernes etter endt hekkesesong/før neste sesong starter, i tråd med gjeldende regelverk. Dette gjøres i forbindelse med annet planlagt vedlikehold. Måkereir kan oppstå «over natten». Da er det for sent å gjøre noe. Det er ikke lov å fjerne reiret, uavhengig av om det ligger i en sandkasse, blomsterbed eller på et tak.

Forslaget om fuglesikring har også vært vurdert tidligere, og det ble da innhentet tilbud på fuglesikring av pipene på om lag 100 000 kroner, for det Anticimex mente var et tilstrekkelig nivå av sikring. Sett opp mot usikker effekt, mener styret at dette ikke er en hensiktsmessig prioritering i en periode hvor borettslaget må være tilbakeholdne med nye kostnader.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Tette helt igjen hullet slik at de ikke tar seg ned i skorsteinene i det hele tatt.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**

Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Bruksrett på balkonger i HG78 som vender mot Finnmarkgata

Fremmet av: Hanna Skulstad

Balkongene mot Finnmarkgata i HG78 ble pusset opp under rehabiliteringen, men er ikke åpnet for bruk enda. Bruksrett av balkongene er ikke avklart. Balkongene er nå trygge, og vi ønsker svært gjerne å kunne ta de i bruk. Det er like mange balkongandeler som det er leiligheter i blokka. Balkongene har to utganger/ dører per etasje. En skillevegg skal dele balkongene i to. Skilleveggene er ikke satt på plass igjen etter oppussingen og rehabilitering av dørene er ikke ferdigstilt. Ferdigstillelse av balkongene og tildeling av bruksrett vil være-positivt for borettslagets attraktivitet og verdien på leilighetene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Det har sannsynligvis vært bruksrett til én balkongandel per andel i tidligere tider, men styret mener det er god praksis å fornye dette slik at det finnes skriftlig bevis. Hver leilighet tildeles bruksrett til sin andel av balkongen (50 %). Samtidig har det ikke vært skillevegger på balkongene på mange år, og det er heller ingen planer om å anskaffe dette. I praksis vil balkongene derfor fungere som en delt balkong mellom de to leilighetene som hører til samme etasje. Bruken må dermed avklares innbyrdes, basert på dialog og alminnelig godt naboskap.

Dersom forslaget vedtas, vil styret gi nærmere føringer for bruk av dørene i perioden frem til disse blir restaurert.

Merk! Bruk av luftebalkonger i påvente av rehabilitering fordrer at minst én av to dører er i brukbar stand per balkong. Dersom dette ikke er mulig, vil andelene tilhørende gjeldende balkong ikke ha mulighet til å ta i bruk luftebalkongen før dørene har blitt utbedret.

> **Forslag til vedtak:**
> Andelseierne i HG78 tildeles bruksrett til én balkongandel hver. Bruksretten knyttes til hver enkelt leilighet. Balkongene åpnes for bruk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

18. Plan for rehabilitering av luftebalkongdører

Fremmet av: Hanna Skulstad

Balkongene mot Finnmarkgata i HG78 ble pusset opp under rehabiliteringen, men er ikke åpnet for bruk enda. Bruksrett av balkongene er ikke avklart. Balkongene er nå trygge, og vi ønsker svært gjerne å kunne ta de i bruk. Det er like mange balkongandeler som det er leiligheter i blokka. Balkongene har to utganger/ dører per etasje. En skillevegg skal dele balkongene i to. Skilleveggene er ikke satt på plass igjen etter oppussingen og rehabilitering av dørene er ikke ferdigstilt. Ferdigstillelse av balkongene og tildeling av bruksrett vil være positivt for borettslagets attraktivitet og verdien på leilighetene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Styret arbeider allerede med en plan for ferdigstillelse av balkongene. Det er innhentet tilbud på nødvendige arbeider, og vi søker tilskudd til restaurering siden bygget er oppført på Byantikvarens gule liste.

Ferdigstillelsen må ses i sammenheng med borettslagets økonomiske situasjon og øvrige vedlikeholdsbehov. Styret kommer tilbake med mer informasjon når vi har mer oversikt over de økonomiske rammene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret lager en plan for ferdigstillelse av rehabiliteringen av luftebalkongdører/-vinduer i HG78.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Veien videre for borettslaget i forbindelse med stansvarsel fra Plan- og Bygningsetaten

Fremmet av: Synnøve Hokholt Sagafos

Borettslaget har siden begynnelsen av 2025 hatt stansvarsel fra Plan- og bygningsetaten ifbm. bytte av originale oppgangsvinduer i Helgesens gate 76 og Monrads gate 21. Det står per i dag et originalt vindu igjen. Saken har vært diskutert i styret 2024/2025 og 2025/2026 uten, meg bekjent at det foreligger en konklusjon for veien videre, da det er en vanskelig sak. Jeg ønsker derfor å foreslå følgende for generalforsamlingen for å komme videre i saken: Borettslaget søker Plan- og Bygningsetaten om å få godkjent de 9 vinduene som er byttet til, bevarer det siste originale vinduet i oppgang 21D, og restaurerer dette. Da jeg var styreleder var jeg muntlig i dialog med PBE om dette, og de antydet at dette kunne være en god helhetlig løsning. Borettslaget vil ikke kunne få ferdigattest for fasaderehabiliteringen før vindusutskiftningen er søkt om. Vi kan ikke vite utfallet før en søknad er sendt, men det er en tydelig start på veien videre. Per nå er det uheldig at borettslaget har en slik sak med ukjent utfall som drar ut i tid. Det er viktig å få fremdrift i saken.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret deler forslagsstillers ønske om fremdrift i saken og en avklaring opp mot Plan- og bygningsetaten. Samtidig mener styret at det på nåværende tidspunkt ikke er hensiktsmessig å binde seg til én konkret løsning slik det foreslås.

Bakgrunnen for dette er at saken fortsatt er uavklart også juridisk og økonomisk. Borettslaget står midt i vurderinger knyttet til reklamasjon og mulige erstatningskrav som følge av vindusutskiftningen. Rivning av de originale vinduene er ikke godkjent av generalforsamlingen, og det ble en rekke ganger varslet om lovbrudd fra flere andelseiere til daværende styre og prosjektledelse før rivningen ble iverksatt. Å bytte vinduer uten nødvendig tillatelse er et brudd på plan- og bygningsloven. Rivning av de originale trappeoppgangsvinduene er betegnet av Plan- og Bygningsetaten (PBE) som en søknadspliktig vesentlig fasadeendring.

Ut fra styrets foreløpige vurdering, kan det være grunnlag for å fremme erstatningskrav for økonomisk tap påført borettslaget som følge av mangelfull etterlevelse av generalforsamlingens vedtak samt lovbestemmelser i borettslagsloven og plan- og bygningsloven. Et generalforsamlingsvedtak nå om å godkjenne rivning av de originale trappeoppgangsvinduene kan påvirke borettslagets posisjon i disse prosessene og i verste fall svekke

muligheten for å nå frem med krav. Det er flere involverte parter, og det jobbes med å avklare ansvar og mulige erstatningskrav

Styret er også usikre på hvilke økonomiske konsekvenser forslaget kan få. Utfallet av en slik søknad er ikke gitt, og ulike utfall kan medføre behov for ytterligere tiltak eller kostnader som det per i dag ikke er tilstrekkelig oversikt over.

Styret mener borettslaget ikke skal bli ytterligere belastet økonomisk på grunn av lovbrudd og restaurering av det siste originalvinduet. Det søkes imidlertid tilskudd til restaurering og vi arbeider med å få en helhetlig oversikt over PBE-saken, inkludert juridiske vurderinger, som vil legge grunnlag for en gjennomtenkt søknad til PBE. og mulige veivalg videre. Det tas sikte på å redegjøre nærmere for dette innen kort tid, slik at borettslaget kan ta stilling til veien videre på et bedre opplyst grunnlag.

På denne bakgrunn anbefaler styret sterkt at forslaget ikke vedtas nå.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret søker uten ugrunnet opphold PBE om å få godkjent de 9 vinduene som er byttet, og presiserer at det siste originale vinduet i 21D bevares og restaureres i søknaden.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **68**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Oppgradering og flytting av lekeplassen

Fremmet av: Synnøve Hokholt Sagafos

Dagens lekeplass i Tøyen 2 er et sørgelig, skue. Den er likevel megapopulær, og det har de siste årene dukket opp mange beboere i borettslaget i alderen 0-6 år. Dagens lekeplass beslaglegger et av de mest solrike områdene i borettslaget, og inngjerdingen er veldig stor. Det er ikke noe god historikk på tiltak som er gjort på lekeplassen de siste årene. Sanda har vært den samme i mange år, og vært gjennom et stort rehabiliteringsprosjekt.
Ved å flytte lekeplassen blir et av de mest solrike områdene i borettslaget tilgjengelig for alle beboerne, og ikke bare de som ønsker å leke med sand. Vi har allerede mange flotte utemøbler som kan flyttes hit. Det er også plantet hekk kant i kant med fortauskanten, slik at man kan rive hekken innenfor og få enda mer solareael.
I de originale tegningene til borettslaget er lekeplassen i midten av hagen, ca utenfor 76C. Jeg ønsker å foreslå at lekeplassen flyttes hit, med trygge og aktuelle leker med målgruppe 0-6 år, med under 1 meter fallhøyde slik at alt kan monteres og fundamenteres på gressplen. Budsjett: 200 000 for nye fastmonterte leker til lekeplassen. Borettslaget har per i dag 113 000 øremerket på miljøkonto som er tilskudd fra Obos. Dette egner seg meget godt til et slik prosjekt. Resten dekkes av vedlikeholdsmidler over ordinært budsjett.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret deler vurderingen av at dagens lekeplass har behov for oppgradering, og at det er positivt med økt aktivitet blant barnefamilier i borettslaget. Samtidig mener styret at det ikke er riktig tidspunkt å gjennomføre en full flytting av lekeplassen, særlig grunnet borettslagets økonomiske situasjon.

En flytting vil innebære mer enn kun anskaffelse av nye lekeapparater. Det vil også være behov for tilpasning av underlag, opparbeidelse av nytt område og istandsetting av arealet der lekeplassen står i dag. Styret vurderer derfor at det estimerte budsjettet på 200 000 kroner fremstår usikkert og trolig for lavt sett opp mot det totale

omfanget av tiltaket. Vi mener samtidig at dette er feil tid å tømme hele miljøkontoen på, da vi i trange tider har behov for å kunne gjennomføre små tiltak med tilskudd fra miljøkontoen.

I borettslagets nåværende økonomiske situasjon er det nødvendig å prioritere stramt, og styret mener at en slik investering ikke bør gjennomføres nå.

Styret ønsker samtidig å legge til rette for forbedringer av dagens lekeplass, og ønsker gjerne at barnefamilier sender forslag til tiltak og innkjøp til styret. Dette kan for eksempel være utskifting av sand, vedlikehold,- maling og oppgradering av eksisterende utstyr og andre enkle tiltak som gir bedre kvalitet uten store kostnader. Styret vil også oppfordre til å undersøke muligheter for ekstern finansiering, for eksempel gjennom Sparebankstiftelsen DNB eller lignende ordninger, som kan gjøre det mulig å gjennomføre større oppgraderinger på sikt.

På denne bakgrunn anbefaler styret at lekeplassen vedlikeholdes og friskes opp der den er i dag, fremfor å flyttes.

> **Forslag til vedtak:**
> Justert forslag etter infomøte av forslagsstiller: Generalforsamlingen vedtar å øremerke 60 000 til vedlikehold og oppgradering av lekeplassen. Barnefamiliene tar ansvar for prosjektledelse og gjennomføring. Forslaget om flytting av lekeplass utgår.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Gi ca halve 21D og hele 21E støyvinduer mot Monrads gate

Fremmet av: Synnøve Hokholt Sagafos

I rehabiliteringen er det et område i borettslaget vårt som ikke fikk installert støyvinduer, til tross for at de er i rød støysone. Det gjelder 28 vinduer i Monrads gate 21D (ca halve oppgangen) og 21E. Det er flere involverte parter i hvorfor dette skjedde, og mange involverte parter. Styret ved byggekomité, Oslo Murmester som totalentreprenør, Obos prosjekt som prosjektleder med mer. Det har vært forsøkt å få rettet tiltaket ved reklamasjon, men dette blir fort en lek hvor man peker på hverandre. Det å faktisk starte en juridisk prosess for å rette tiltaket medfører risiko for at man ikke får gjennomslag for det, i like stor grad som man får gjennomslag for det.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Styret deler fullt ut ønsket om å få rettet opp forholdet for beboerne i Monrads gate 21 D og E, og er enige i at saken oppleves som urettferdig for dem det gjelder.

Premisset for generalforsamlingsvedtaket av april 2024 var at beboere i støyutsatte områder skulle få lydisolerte vinduer; dette gjelder også leiligheter i Monrads gate 21 D og 21 E som er i rød støysone på- kommunale støykart. Å forskjellsbehandle beboere i støyutsatte områder er i strid med mindretallsvernet i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen trenger derfor ikke å vedta at beboere de nevnte oppgangene skal få lydisolerte vinduer og har ikke lov til å vedta noe annet.

Som forslagsstiller skriver, skyldes manglende lydisolering i de nevnte oppgangene, en feil som ble begått under bestilling eller installering. Styret arbeider for tiden med å finne ut hvem som har ansvar for feilen,-

og som må bekoste oppgradering. Styret har innhentet pristilbud på oppgradering, og vil hente inn flere tilbud dersom det er hensiktsmessig. Å forplikte til styret til en bestemt handlings- og framdriftsplan før ansvarsforholdene er avklart kan gjøre det vanskeligere å holde de ansvarlige for feilen økonomisk ansvarlig for utbedringen.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas nå.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter 3 tilbud på å rette jobben til støyvinduer i de 28 gjeldende vinduene, og fremlegger disse prisene og tilbudene på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2026, for å ta endelig stilling til retting av tiltaket. Beboerne i borettslaget stiller seg positive til å få dette forholdet i orden, i solidaritet med beboerne i 21D og 21E som har opplevd svært urettferdig behandling, og de skal slippe ta denne kampen alene!
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret ha en leder, valgt i separat valg på generalforsamllingen, inntil fire andre styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer. Valgperioden er normalt to år for leder og styremedlemmer og ett år for varamedlemmer, men kan settes kortere om generalforsamlingen bestemmer det. De siste årene har leder vært valgt for kun ett år, etter forslag fra valgkomitéen som har ønsket å gi hver generalforsamling mulighet til å velge leder.

Ett av styremedlemmene som ble valgt for to år i fjorårets generalforsamling har valgt å trekke seg, men Vibeke Evensen og Vilde Sparre fortsetter i sine verv.

Innstilling
Valgkomitéens innstilling er at Yohannes Hadera, Helgesens gt. 78D, velges som leder for ett år; Mille Emilie Olaussen, Monrads gt. 21A, og Stian Rønning Olsen, Helgesens gt. 78 D, velges som styremedlemmer for to år; Inga Baadshaug Eide; Helgesens gt. 78C og Herman Friis, Helgesens gt 76D, velges som varamedlemmer for ett år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Yohannes Hadera (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yohannes Hadera

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mille Emilie Olaussen (67 stemmer)
Stian Rønning Olsen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mille Emilie Olaussen
Stian Rønning Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inga Baadshaug Eide (70 stemmer)
Herman Friis (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inga Baadshaug Eide
Herman Friis

23. 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:
Yohannes Hadera (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yohannes Hadera

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vilde Sparre (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vilde Sparre

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. Sist endret på generalforsamling 11.06.2025. Sist endret på generalforsamlingen 26.06.2026.

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. Nødvendig reparasjon, utskiftning og vedlikehold gjelder også for slitasjedeler for gjenstander beskrevet i §5.2 (3), som låsesylindere, vridere, hengsler, tetningslister og lignende, i tilknytning til de enkelte andelene.

(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 eller fire andre medlemmer med inntil 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.

Husordensregler

for

Borettslaget Tøyen II

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.05.2002
Sist endret på generalforsamling 24.06.2026.

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 og støy

Beboere skal vise hensyn til naboer, samtidig som det er rom for et normalt sosialt liv. Musikk, fest og annen sosial aktivitet skal tilpasses slik at naboer ikke plages.

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 08:00. Med alminnelig ro menes at lydnivået skal være så lavt at det ikke er til sjenanse for naboer, herunder høy musikk, feststøy, smell med dører og annen aktivitet som kan forstyrre søvn.

På fredager, lørdager, 17. mai og nyttårsaften må det påregnes noe mer sosial aktivitet enn ellers.

Særlig støyende arbeid av type boring, hamring og lignende er tillatt:

- Hverdager: kl. 08.00–20.00
- Lørdager: kl. 10.00–18.00
- Søndager og helligdager/røddager: ikke tillatt

Beboere er ansvarlig for at innleide håndverkere følger reglene.

Beboere skal varsle nærmeste naboer i god tid ved planlagt fest eller støyende arbeider.

Reglene gjelder i leiligheter, på balkonger og i fellesområder, både inne og ute.

§ 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 gjenstander som markiser, utelamper, større blomsterkasser eller lignende først søke styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å male vegger eller tak på balkong. Deler av bygningsmassen er på Byantikvarens gule liste og det er brudd på lovverket om det fastmonteres gjenstander eller endres på fasade uten godkjent søknad.

§ 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 ekstra boder som kan leies ut til andelseierne. 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, enten av generell art eller saker som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig via de til enhver tid gjeldende kommunikasjonskanaler. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

A B M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

Ø.D. 938/45

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 78 Helgesens gate.

Innlevert 25. august 1945. Attestert 27-10-52.

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 27/8-45.

P. v. Skjønsberg

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

ÅM/AH.

Nr. 78 Helgesens gate. Våningshus.

Bygningsrådets uke. 27/8 45.

Sendes herr [illegible] for [illegible].

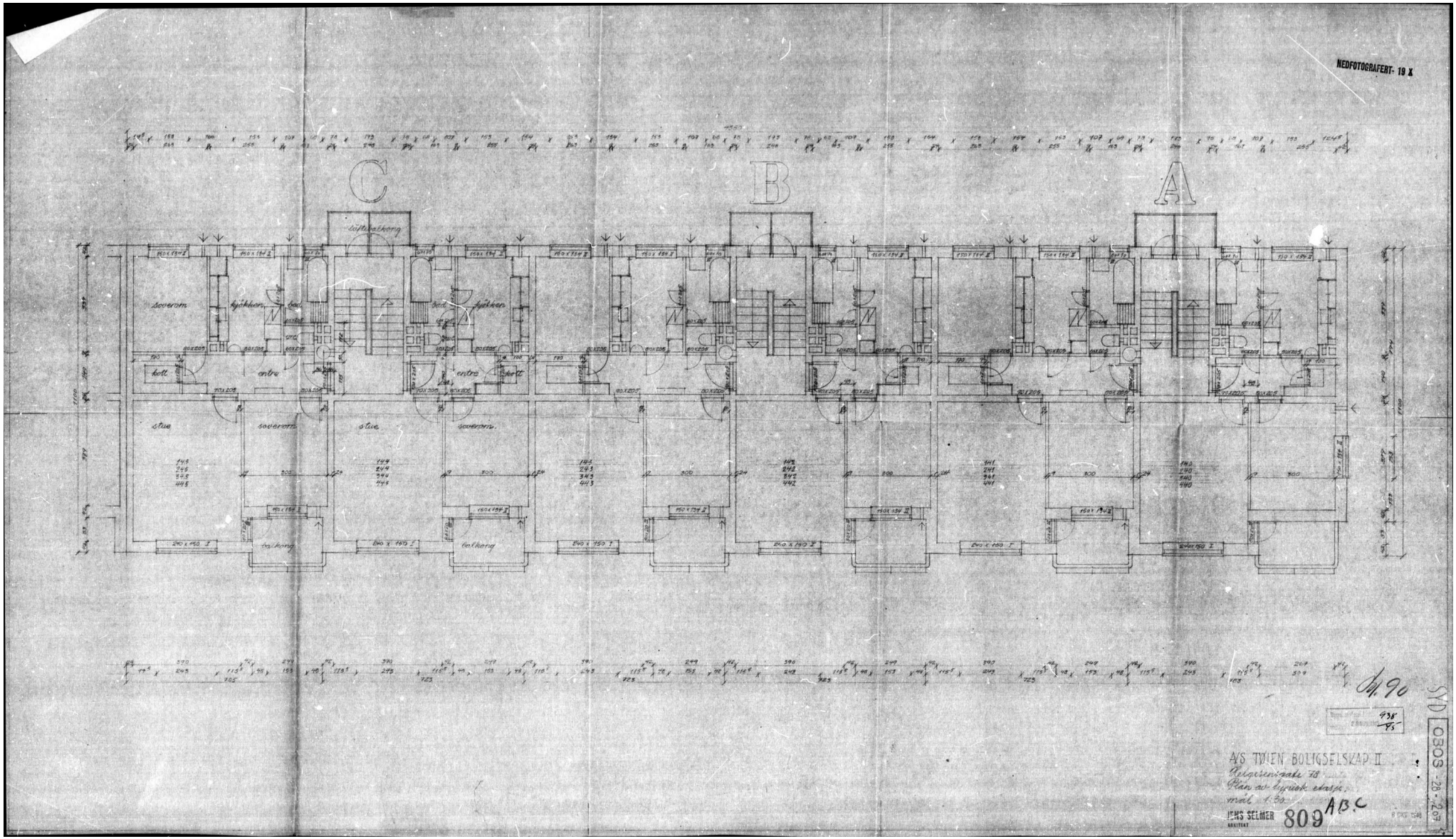
Kartforretning [illegible].

Eugen Lund

Bygningssjefen j. nr. [illegible]

mott. 30. AUG [illegible]

Arch. Berg


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
C
B
A
soverom
kjøkken
bad
hall
stue
entre
AS TVIEN BOLIGSELSKAP II
Salgaresvingen 78
Plan av typisk etasje
mål 1:50
JENS SELMER
809 ABC
OSLO -28. JAN. 1957

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

Dato: 24 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200007593-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 78A	Eiendom:	229/26/0/0
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

Arild R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

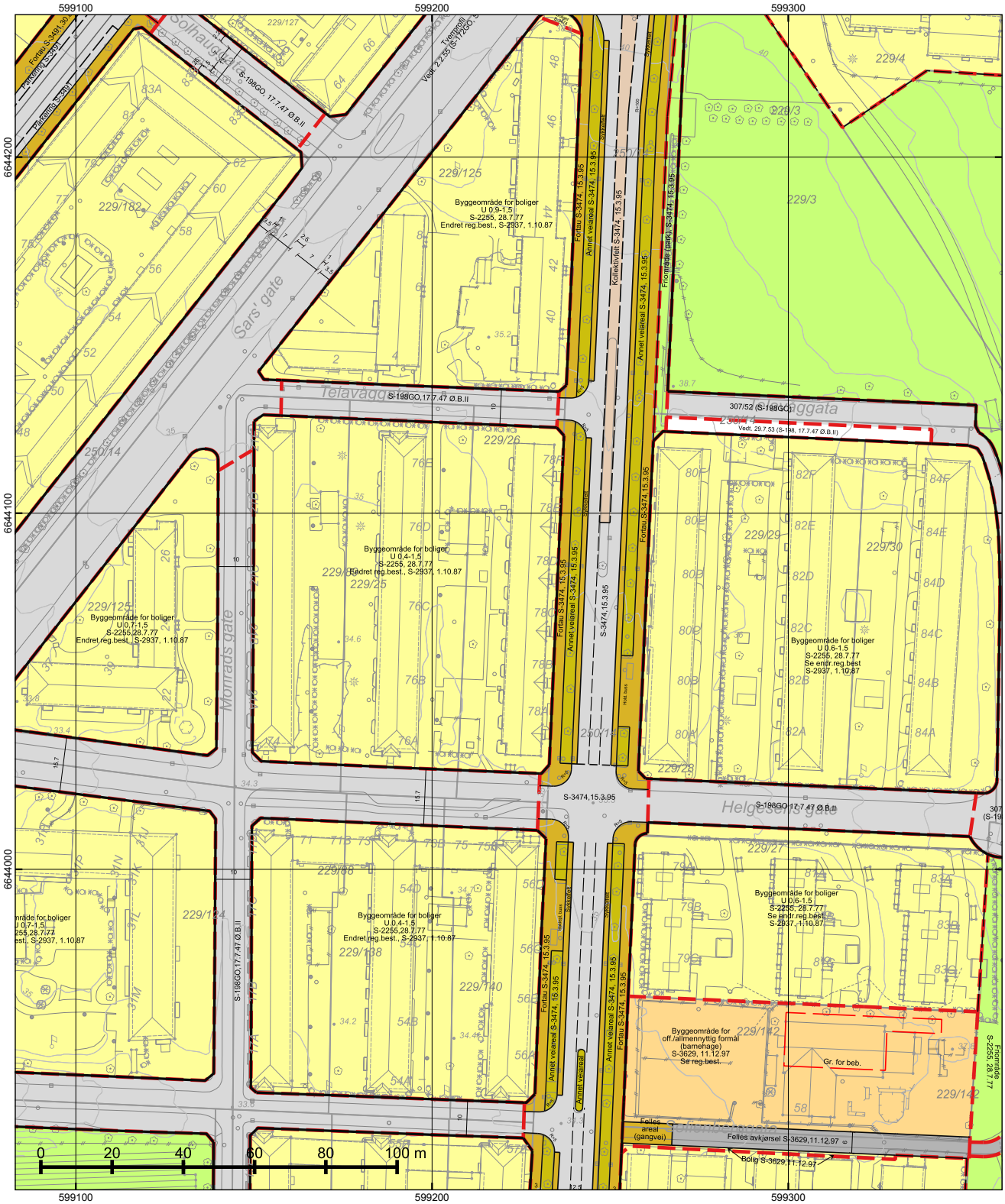
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

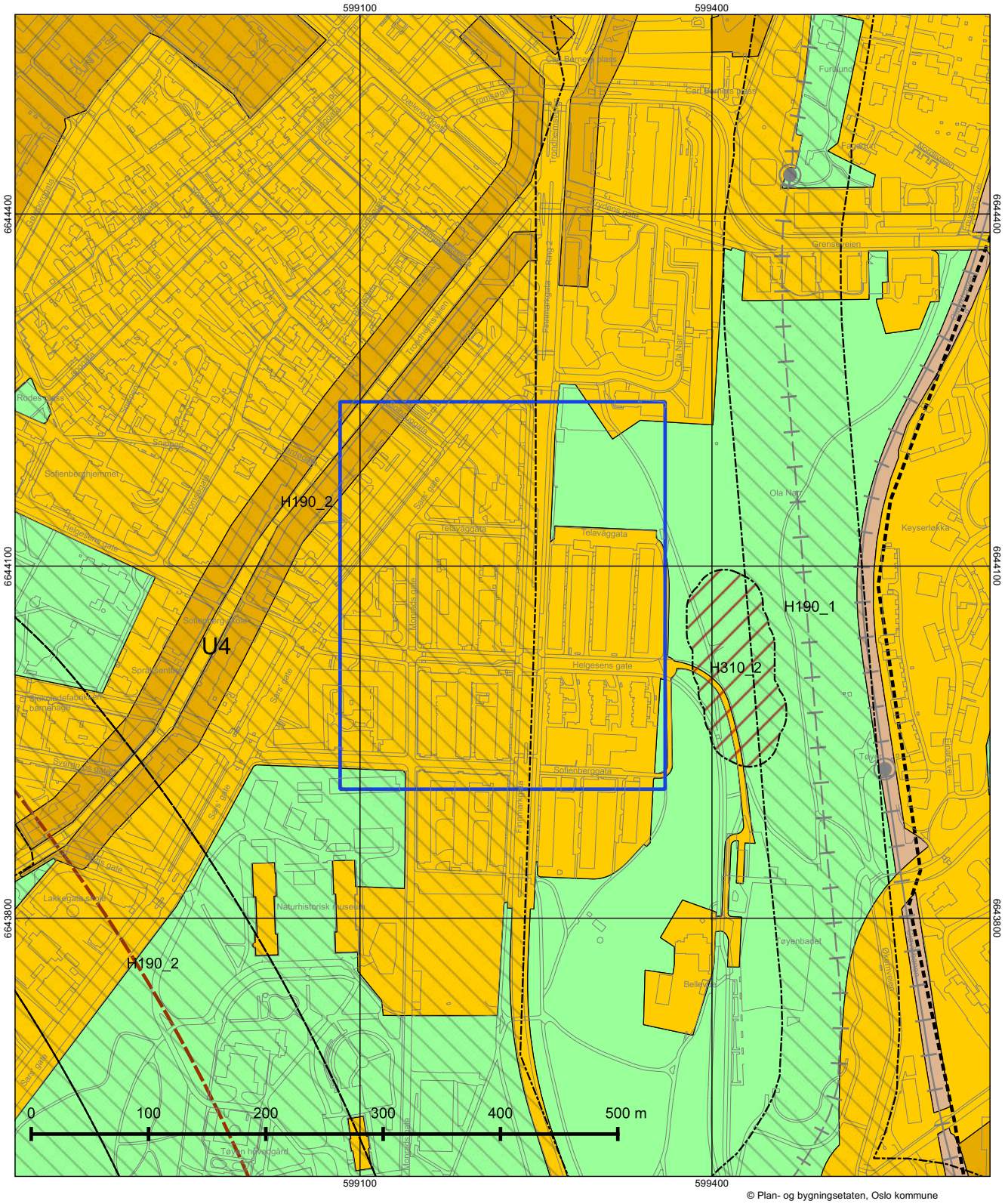
PlottID/Best.nr: 161597/ 86537929
Adresse: Helgesens gate 78
Gnr/Bnr: 229/26
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161597/86537929
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537929
Deres ref: 9402937

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 26.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 26.

GNR. 229 BNR. 26

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.08.1946.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2819 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

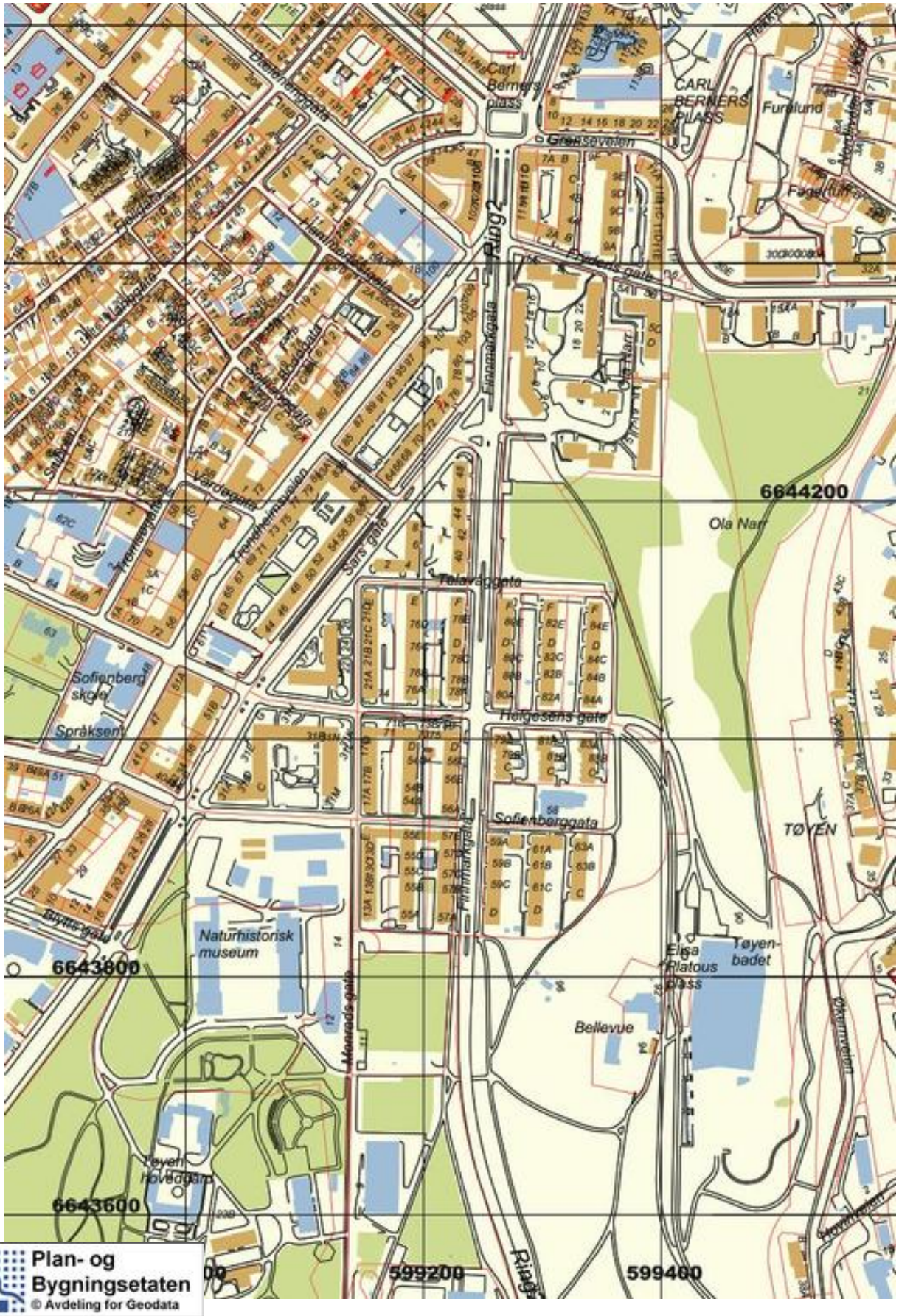
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



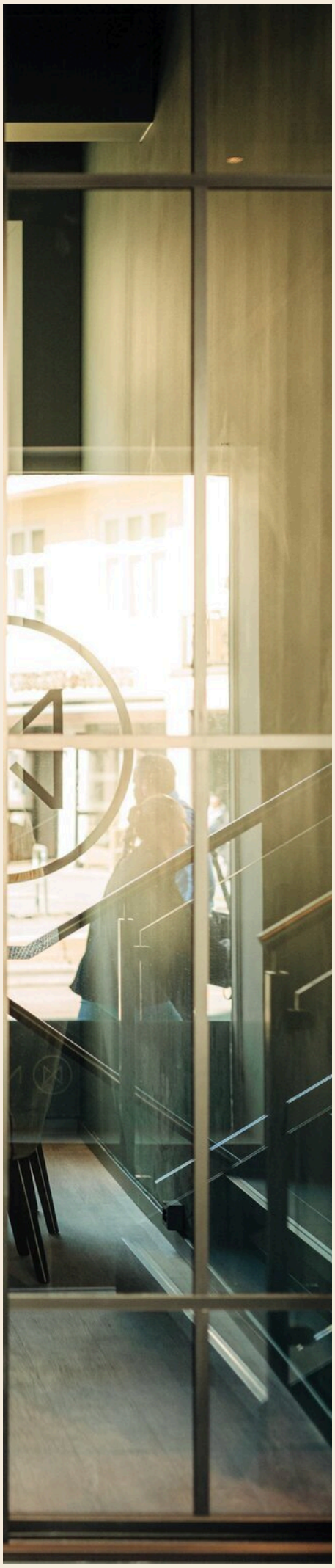
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0270/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helgesens gate 78C 0563 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

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