

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Monrads gate 21C
0564 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/89
Oslo kommune

Rapportdato: 13.06.2026
Befaringsdato: 19.03.2026
Referansenummer: 15080463

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 51 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 51 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.03.2026
Referansenummer	15080463
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0111
Hjemmelshaver/selger	Malin Bull
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Alexander Lerberg.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	13.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Monrads gate 21C
Postnummer/sted	0564 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/89
Andelsnr.	112
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET TØYEN 2
Tomt	Eiet tomt: 3404 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1941		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Tøyen 2 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune.
Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Loftbod			
4.etasje	45			45	6
	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.				Balkong
Kjeller		3		3	
		Kjellerbod			
SUM	45	6		51	6
	Total bruksareal: 51 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue, soverom 2,68 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 3m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 3m², (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4m².

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri, tørkeloft og velferdslokale.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 15.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura fra rørlegger vedrørende bytte avløpsrør for oppvaskkum, datert: 27.10.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». - Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: utbedring etter el-tilsynrapport, datert: 09.02.2023. - Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: byttet ut defekt jordfeilbryter og sikring med ny 13A jfa. festet løs stikk. Datert: 20.01.2023. - Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: Byttet sensor til water guard og flyttet stikk til oppvaskmaskin til bak skuff under vask dette er på k5. Datert: 02.05.2025.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2001. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dusjhjørne med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av forkrommet kobber. Avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget og har misfarging/svertesopp. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, elastiske fuger bør byttes.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken fra 2015. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Keramisk oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøleskap med frysedel. Integrert komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekksventil i vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Lekkasjestopper er etablert.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Stoppekraner lokalisert i sjakt på kjøkken. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Automatisk lekkasjestopper etablert på kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har naturlig avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett (malt parkett i stue) kombinert med malt betong på kjøkken. Tapetserte og malte vegger. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre bruksslitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	4.etasje	
TG 1	4.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 11 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium med tre-lags glass fra 2024.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong oppmålt til 5m². Bærende konstruksjon av stål. Tettesjikt fra ukjent årstall. Balkonggulv belagt med trefliser. Rekkverk av stålprofiler og fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 128cm.
Utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Utført el-tilsyn, datert: 24.01.2023. Sak avsluttet.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei ikke i mitt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, blant annet rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Downlights på bad flimrer litt, mulig ikke kompatibelt med utstyr for halogen mot led lamper. Bryter på kjøkken og entre er ustabile, må trykke flere ganger for å slå på/av ved enkelte anledninger.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, blant annet rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap.
- Downlights på bad flimrer litt, mulig ikke kompatibelt med utstyr for halogen mot led lamper. Bryter på kjøkken og entre er ustabile, må trykke flere ganger for å slå på/av ved enkelte anledninger.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, blant annet rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap.
- Downlights på bad flimrer litt, mulig ikke kompatibelt med utstyr for halogen mot led lamper. Bryter på kjøkken og entre er ustabile, må trykke flere ganger for å slå på/av ved enkelte anledninger.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak (montere komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Monrads gate 21C, 0564 OSLO

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Monrads gate 21C	Monrads gate 21C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bodde i boligen i ca 1 år og leid ut i ettertid

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93186304

Informasjon om selger

Selger

Bull, Malin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er styret som organiserte bytte av vinduer og arbeid på fasade/ balkonger

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Murmesterbedrift AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

oppgradering av sikringsskap + flytte oppvaskmaskin stikk til bak skuff under vask. Bytte sensor til water guard

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lillestrøm Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet avløp på kjøkkenvask

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggersentralen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53928421

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Malin Bull	**2026-03-15**

Identification

Malin Bull

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Malin Bull	15/03-2026 21:39:11	BankID OIDC High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260111 . Vår ref.: 0028-1-428 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tøyen II
Organisasjonsnr:	948318067
Andelseier:	Bull, Malin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	428
Adresse:	Monrads Gate 21 C, 0564 OSLO
Andelsnummer:	112
Gnr.	229
Bnr.	89

Borettsinnskudd: Kr. 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208319647
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 828 956,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11467314-20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
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:	4,07%
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:	4,07%
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	2 433 699,00
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: 5 183,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	102,00	
Felleskostnader	5 081,00	

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:	1 242,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 408,-
Annen formue:	1 284,-
Gjeld:	300 805,-

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:	2 793,22
Kapitalkostnader:	593,13
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467314-01
Restsaldo:	7 009,85
Kapitalkostnader:	2 432,15
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11467314-10
Restsaldo:	2 129,25
Kapitalkostnader:	738,77
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207743445
Restsaldo:	11 844,43
Kapitalkostnader:	145,23
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208310313
Restsaldo:	273 106,00
Kapitalkostnader:	1 183,50
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 296 882,75,-, 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 maåned 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 luftelaås, 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 maåter som ikke gir ekstra økonomisk belastning for andelseierne.

Forslag stilles inn pa˚bakgrunn av at vinduene vi har faått 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 naår vinduene staår aåpne i luftestilling.

Vedtak: "Styret, eller andre beboere som faår tillatelse fra styret, gjør en utredning pa˚kostnader for innkjøp og montering og muligheten for integrert luftelaås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret aåpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngaår 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 paˆenkelte av de kontrollerte balkongene.» Tiltaket omfatter ca. 105 balkonger, det maˆtilpasses 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 paˆ200 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 haǹdverksmessig 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

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 måned dersom denne summen skulle bli lagt til på fellesutgiftene.

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

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

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

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

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 må vurdere muligheten for å 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 28
BORETTSLAGET TØYEN II

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYEN II

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/28

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØYEN II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minimum en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Inga Baadshaug Eide som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Inga Baadshaug Eide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styreleder og styremedlem fra til ordinær generalforsamling 2025

I forbindelse med at tidligere styreleder i Tøyen Il trakk seg med umiddelbar virkning, har vi nødt til å få på plass en midlertidig styreleder fram til ordinær generalforsamling senere i vår/sommer. Ettersom styret vil innstille et av sittende styremedlemmer, er det også behov for at en av varaene rykker opp som midlertidig styremedlem. Det velges ikke nytt varamedlem.

Innstilling

Styret innstiller Synnøve Hokholt Sagafos som midlertidig styreleder og Daniel Gauslaa som midlertidig styremedlem fram til nytt valg ved neste ordinære generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Synnøve Hokholt Sagafos

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

- Daniel Gauslaa

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.25
Selskapsnummer: 28 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TØYEN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristin Moseby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inga Baadshaug Eide er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Synnøve Hokholt Sagafos

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Daniel Gauslaa

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.06.2026
Kunde: Torfinn S¿rvang
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535884
Deres ref: 41759/ TORFSORV

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 89.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 89.

GNR. 229 BNR. 89

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1940.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3406 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

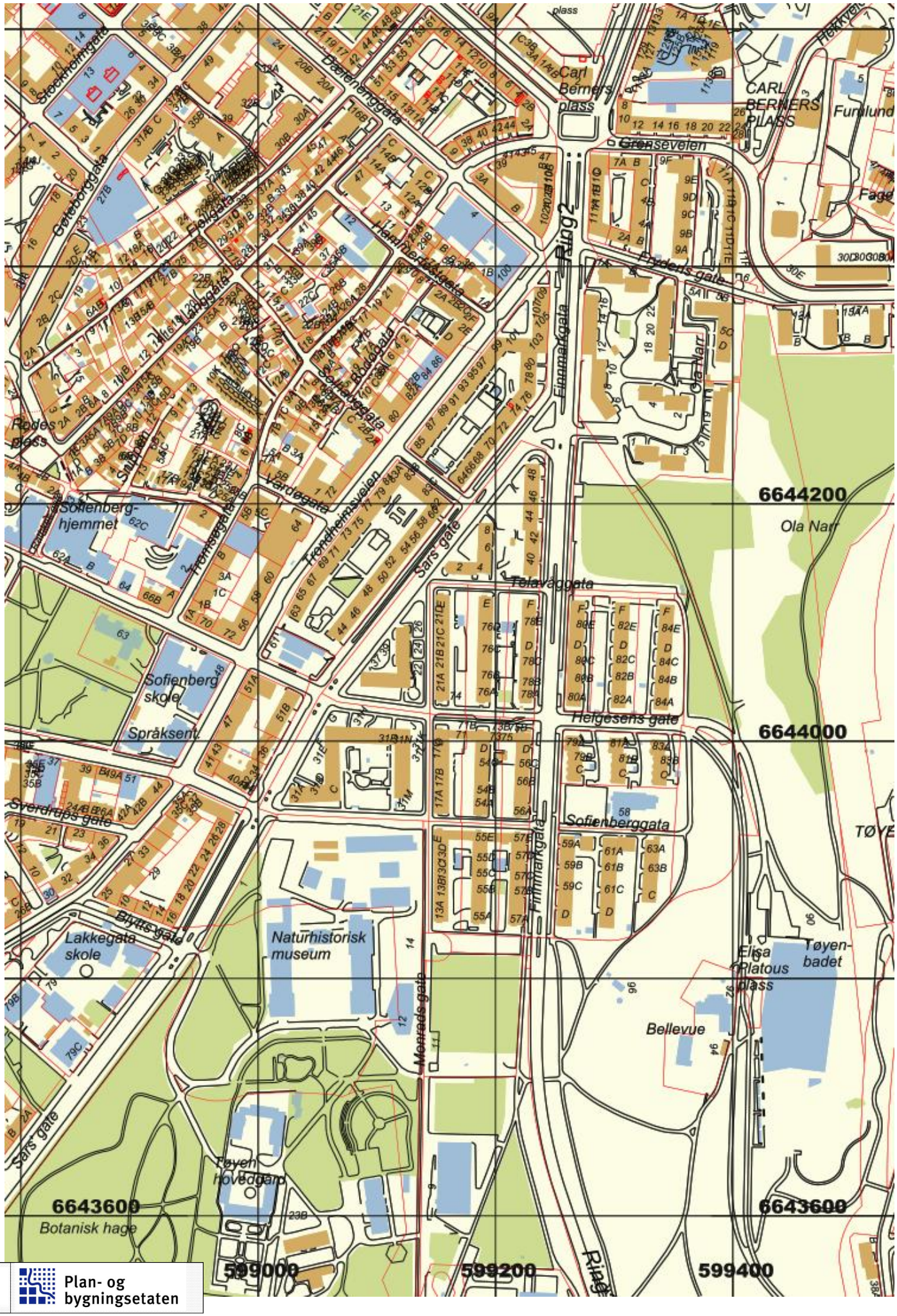
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten

enova

Energiattest



Adresse **Monrads gate 21C, 0564 OSLO**	
Dato for energimerking **12.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321129**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80581157**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 096 kWh**



Monrads gate 21C, 0564 OSLO

Detaljering

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

Monrads gate 21C, 0564 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

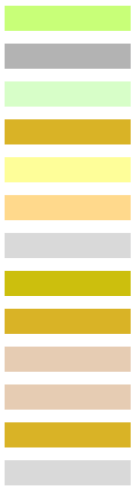
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160008/ 86535884
Adresse: Monrads gate 21
Gnr/Bnr: 229/89
Deres ref.:
Kommentar:

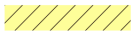
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

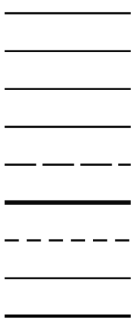


40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei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



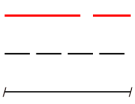
660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense



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

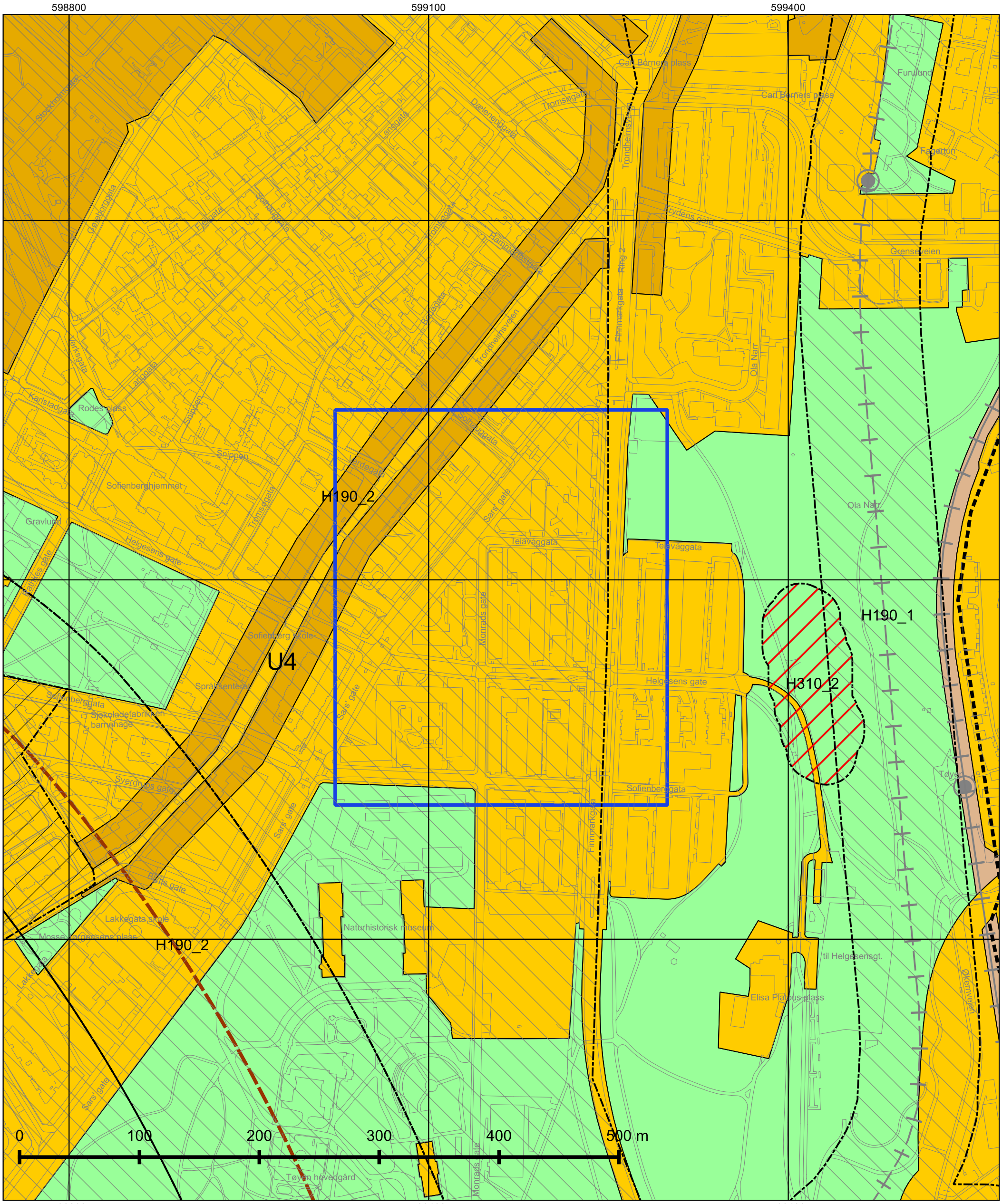
Plangrense (gammel lov)



Grense for bebyggelse
Regulert kjørefelt
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160008/86535884
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.03.2025
	202315059 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	HELGESENS GATE 76	Eiendom:	229/25
Tiltakshaver:	Tøyen 2 Borettslaget	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Helgesens gate 76

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

06 MARS 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saks nr): 200007594-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 21A	Eiendom:	229/89
Tiltakshaver:	Tøyen II Brl. v/Berit Egeberg	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 tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

1

A N M E L D E L S E .

11 bl. tegninger.

ø.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 72/39
* OSLO *

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument I

angående våningshus

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

Innlevert 13. januar 1939. Attestert

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

Oslo den 14-1-1939.

E. Strandmoen

Oppmålingschefen
Mott. 17. JAN. 1939

Reg. chefen jr. nr. _____
mott. 18. JAN. 1939

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

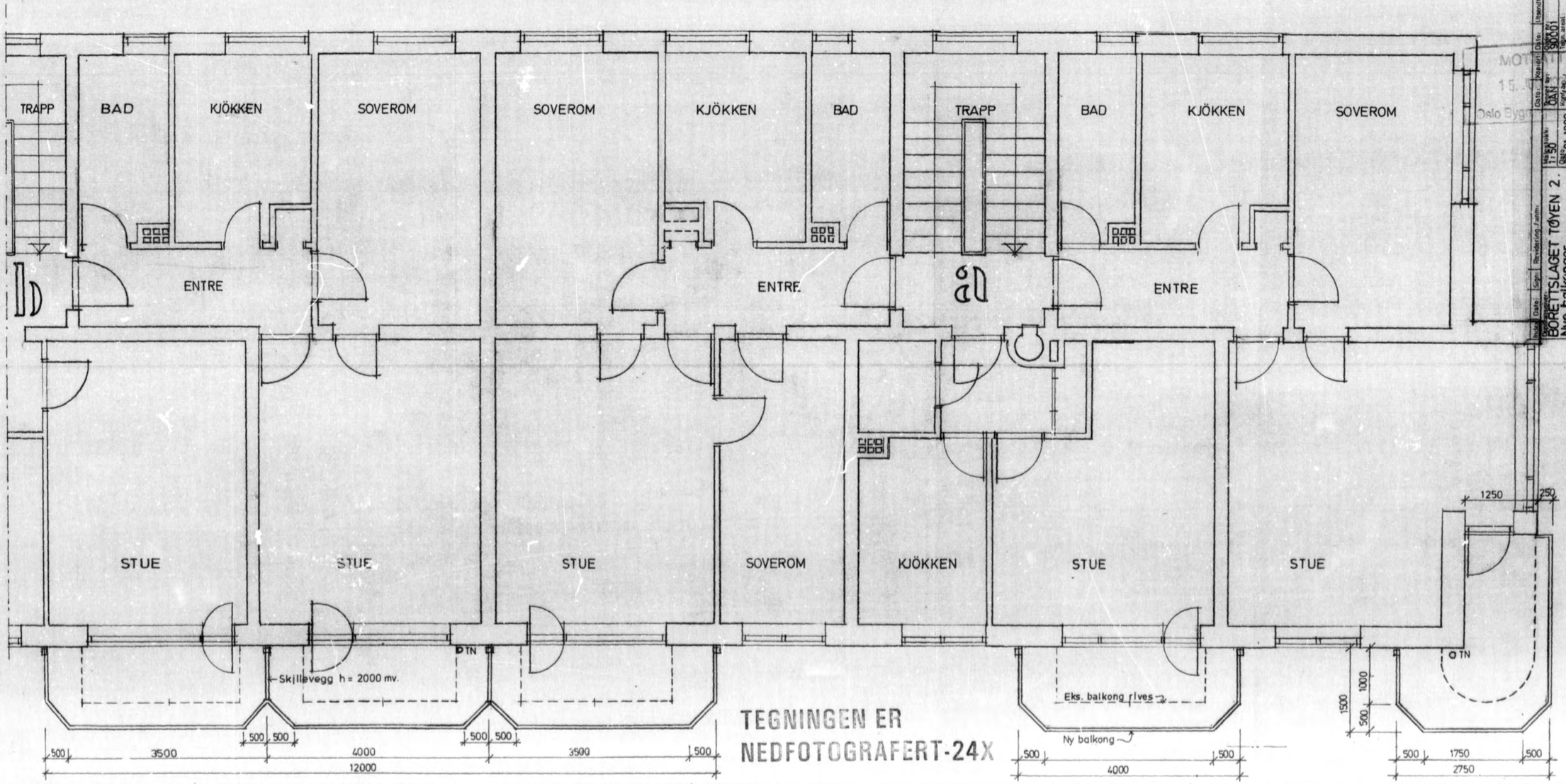
Oversendes hr. reguleringssjefen.

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

Målebrevet for denne eiendom er utført 25/11-1938, men er ennu ikke tinglest.

Oslo oppmålingsvesen 17/1 - 1939.

A. E. Myren


TRAPP
BAD
KJÖKKEN
SOVEROM
SOVEROM
KJÖKKEN
BAD
TRAPP
BAD
KJÖKKEN
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
STUE
SOVEROM
KJÖKKEN
STUE
STUE
Skillevegg h = 2000 mv.
TN
TN
Eks. balkong rives
Ny balkong
1250
250
1500
1000
500
500
500
3500
500
4000
500
3500
500
12000
500
4000
500
500
1750
500
2750
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
Borgund
arkitekter a.s
BORETTSLAGET TØYEN 2.
Nye balkonger
HELGESENSGT.76, MONRGT. 21
002
90001-
4

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Monradsg. 21				JOUR.NR.	90/100261
ARB.'S ART	Nye balkonger - boligblokk				GNR./BNR.	229/0089
BYGGHERRE	Brl. Tøyen II				BYGN.ENH.NR	
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS	6.3.90	11.7.90				

Sakens status / Gjenstående arbeider / Vurdering / Konklusjon:

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

Konstruksjonstegninger er arkivert under sak 90/100259.

Saken henlegges uten ferdigattest.

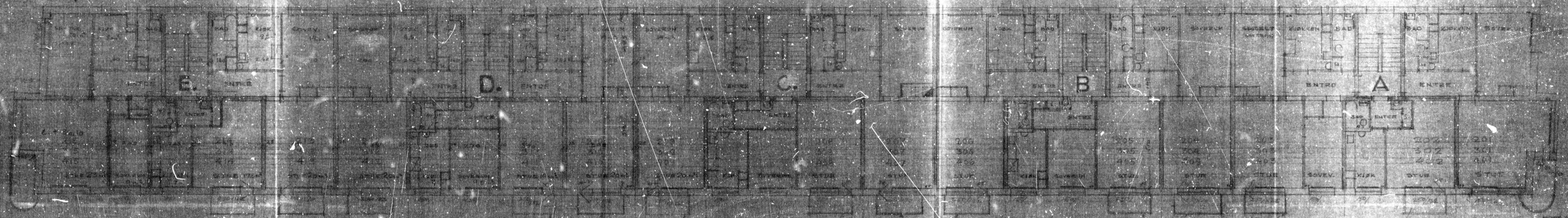
Avdeling Indre by, 28.2.95

Øivind Rooth
Overing.

Tor Follinglo
Avd.ing.

NEFOTOSKRIVBART 19 X

4' 60



VII

2 · 3 · 4 - etg.

TOYEN - kvartal VII

ETASJEPLAN

VICTOR SCHANCHE
ARKITEKT M.N.A.L.

M1:100

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.

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.