



aktiv.

Tøyengata 40D, 0578 OSLO

**Bo godt med utsikt
til Tøysens fineste bakgård!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr. 5 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 63 576,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Felleskostn.: Kr 4 222,-
Selger: Mathilde Elinor Wiik
Kristofer Hoffmann Schärer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1887
BRA-i/BRA Total 52/61 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 200
Andelsnr.: 76
Oppdragsnr.: 1002250287

DITT NYE
HJEM?

En klassisk og sjelfull bygårdsleilighet er noe mange drømmer om. Nå har du mulighet til å sikre deg en slik leilighet!

Denne leiligheten gir deg go`følelsen i det du går over dørstokken. Original teglstein, store vinduer og en balkong med utsikt til Tøyens fineste bakgård. Peisen sørger for ekstra hjemmekos på vinterstid. På sommeren vil du kunne nyte hyggelige stunder på balkongen med utsikt til en grønn oase av en bakgård.

- Store vinduer og rikelig med lys
- Org. teglstein og rundovn
- Sydvendt balkong med gode solforhold og vakker utsikt
- Gode oppbevaringmuligheter
- V.vann og internett ink. i husleien
- Ingen dok.avg.
- Ingen forkjøpsrett
- Tøyens fineste bakgård
- Vegg i vegg med Botanisk hage
- 2 min til nærmeste kafe, 5 min til T-bane og matvarebutikk



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen56

Tilstandsrapport70

Egenerklæring90

Nabolagsprofil.....96

Forbrukerinformasjon 124

Budskjema 125



Allerede på vei inn i til boligen skjønner man at dette er et borettslag litt utenom det vanlige. Med inngangsporten vendt rett mot Botanisk hage, er de naturskjønne inntrykkene på vei til og fra boligen ikke til å unngå.





Det herlige stuerommet vil
umiddelbart begeistre deg!



En nøytral fargepalett gjør rommet rolig, harmonisk og gir et godt grunnlag for å tilføre andre elementer.

Her er det god plass til en sofagruppe og spisestue.
Fra sofakroken kan du nyte en idyllisk utsikt til Botanisk hage som endrer seg i takt
med årstidene.

Vinduer i borettslaget skal byttes i løpet av
høsten. Dette vil sørge for mindre varmetap i
leiligheten.





Den åpne og gjennomgående planløsningen tillater lyset å flomme fritt fra rom til rom.



Rundt eller rektangulært spisebord? Du bestemmer!

Den flotte rundovnen er et lite smykke, og sørger for både kos og varme på vinterstid. Pipeløpene er rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige keramiske rør i ca 2005.



i tillegg til en sofagruppe kan du innrede med en spisestue og ulike oppbevaringsmøbler langs veggene.

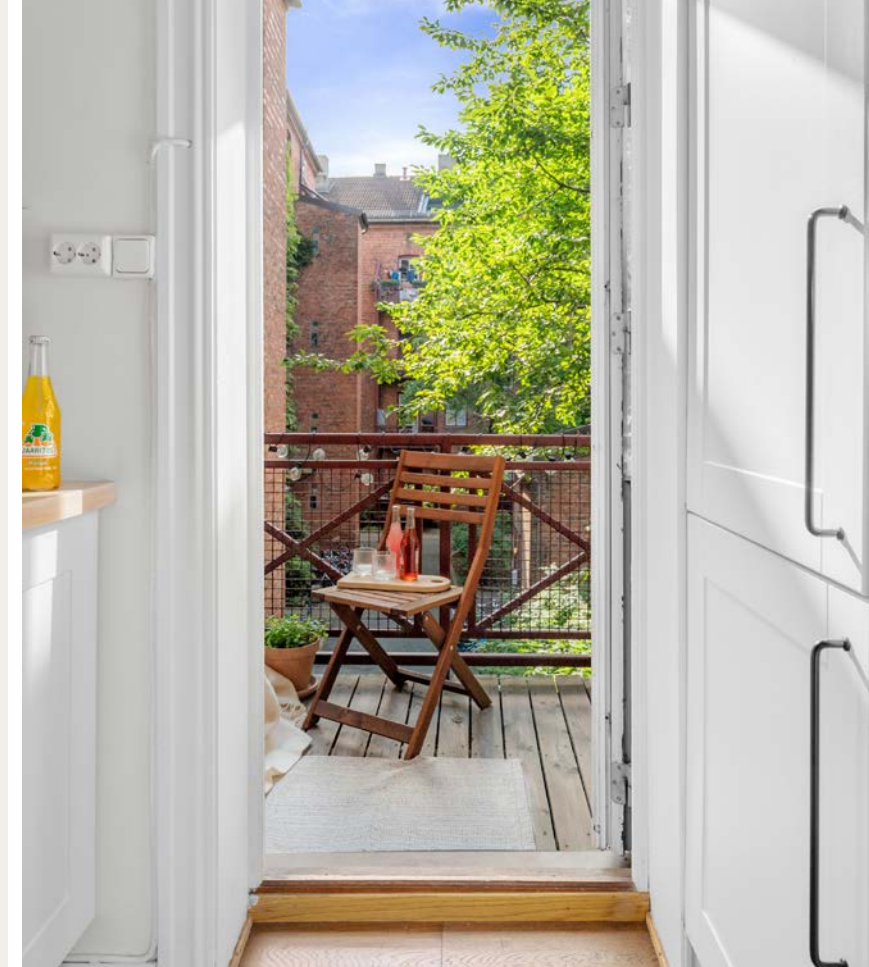




Kjøkkenet fra IKEA har lyse, lettprofilerte fronter og godt med skap- og benkeplass.



Vendt mot den idylliske bakgården er balkongen stedet du vil oppholde deg på sommerstid.



Ved å innrede med smalere underskap på den ene veggen får man mer luft og åpenhet på kjøkkenet.

Det er integrert komfyr med induksjons platetopp (2024), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.





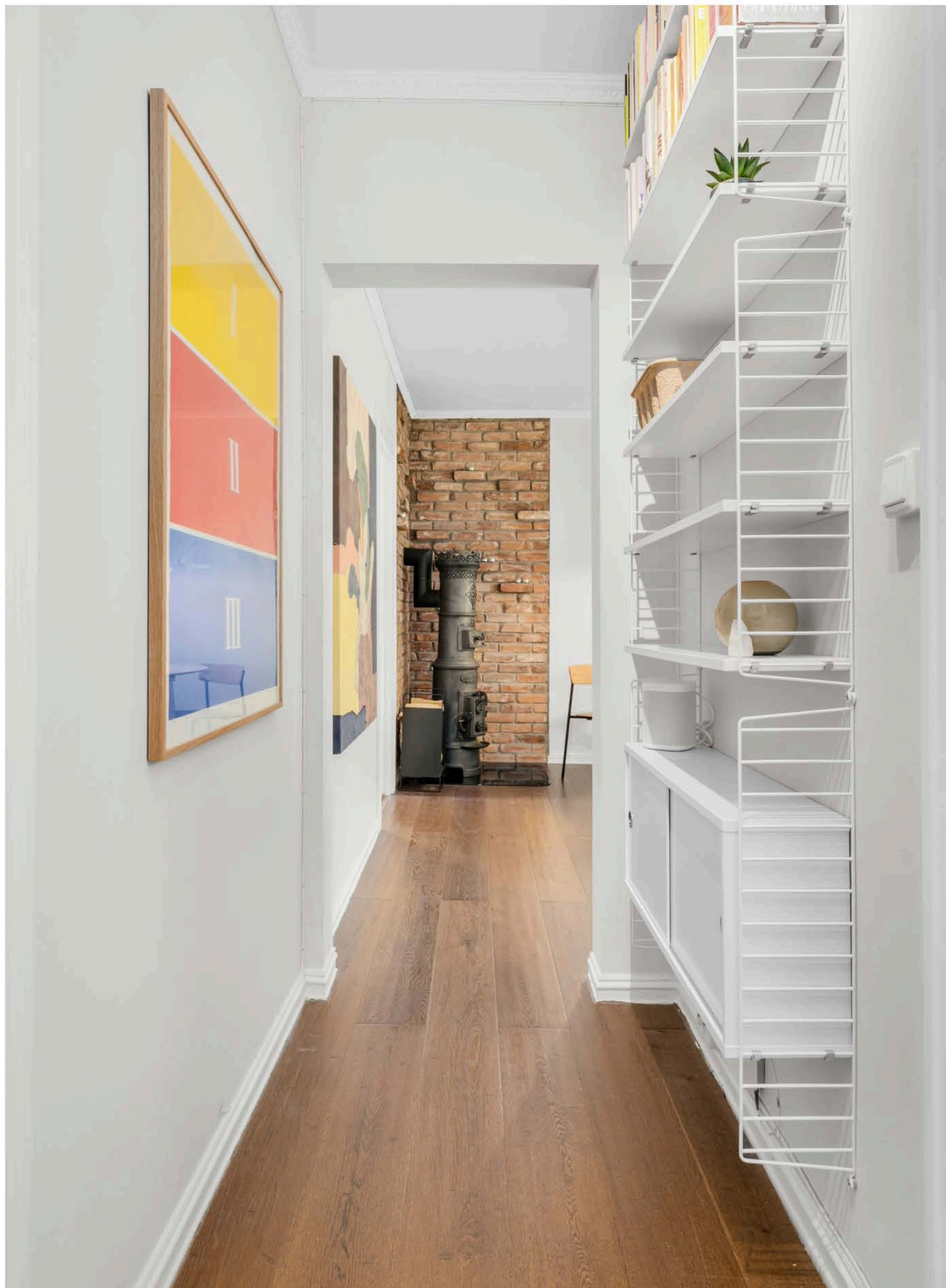
Her har du plass til balkongmøbler,
frodige fine blomster og lyslykter.



Å ha en frodig, grønn utsikt på begge sider av leiligheten er sjelden vare midt i byen!

Her kan du også nyte solen fra kl. 13-17 på sommerstid. Vil du sole deg lengre kan du bare tusle ned og legge deg på gressplenen i bakgården.





I enden av mellomgangen som leder til soverommet er det en ypperlig plass for å innrede et hjemmekontor.



Senk hvilepulsen på dette store og luftige soverommet.



Du kan våkne opp til fuglekvitter og den hyggelige utsikten til Botanisk hage rett utenfor.

I den åpne garderobeløsningen er det rikelig med oppbevaringsplass.



Her er det rikelig med plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.





Et bad med en herlig stemning av sol
og sommer!



Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1987 med bl.a nytt plast gulvsluk, senere ble badets overflater pusset opp i 2021 med mikrosement montert på fliser på gulv og vegger og nytt sanitærutstyr.



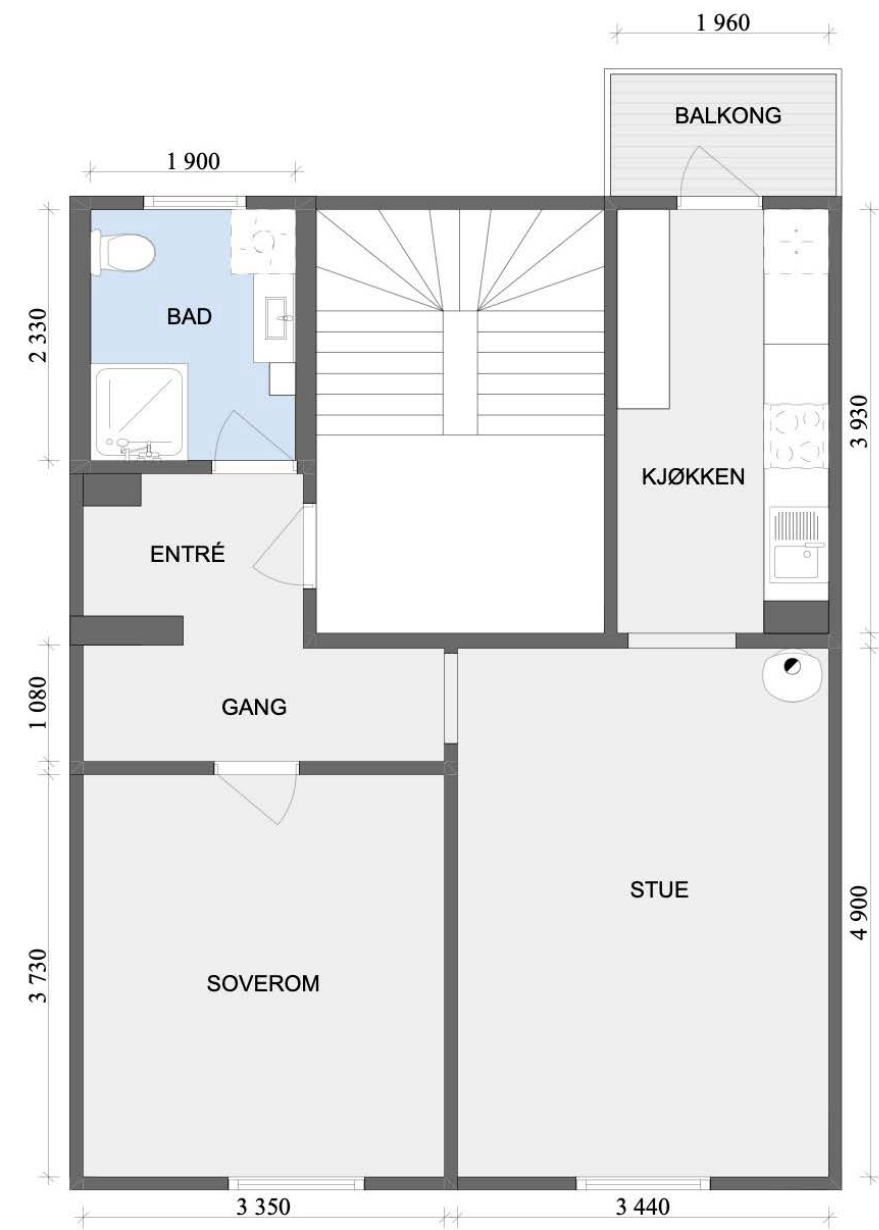
Vinduer sørger for god lufting av rommet, og den brede vinduskarmen er fin oppbevaringsplass for planter og dekorative interiørdetaljer.





Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god oppbevaringsplass for klær og sko.

PLANTEGNING

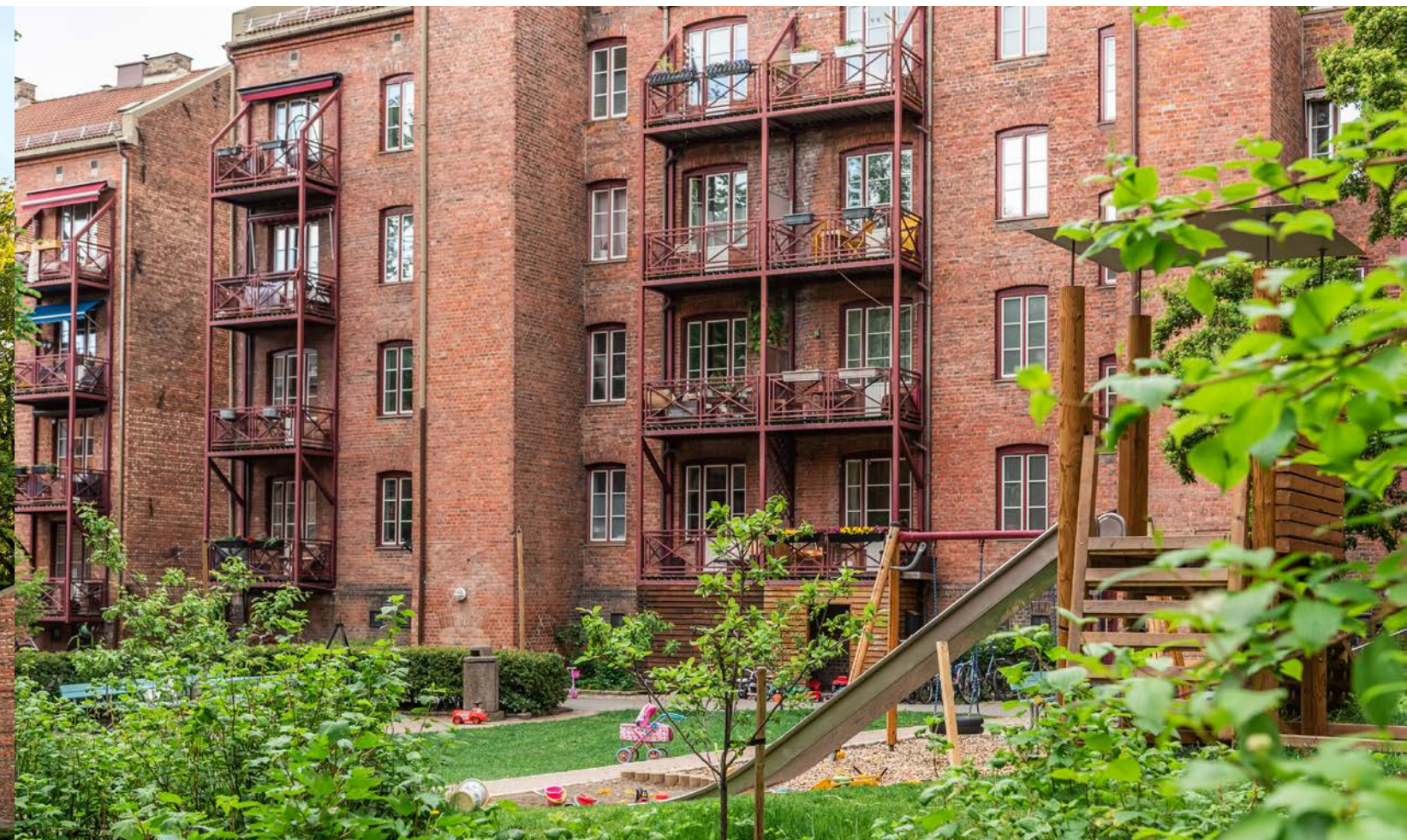


*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Taktestmann Norsk Taktest, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tøyenhagen er et borettslag med mange gode historier og høy trivselsfaktor. De populære og sjarmerende Gråbeingårdene ligger vegg i vegg med idylliske Botanisk hage.





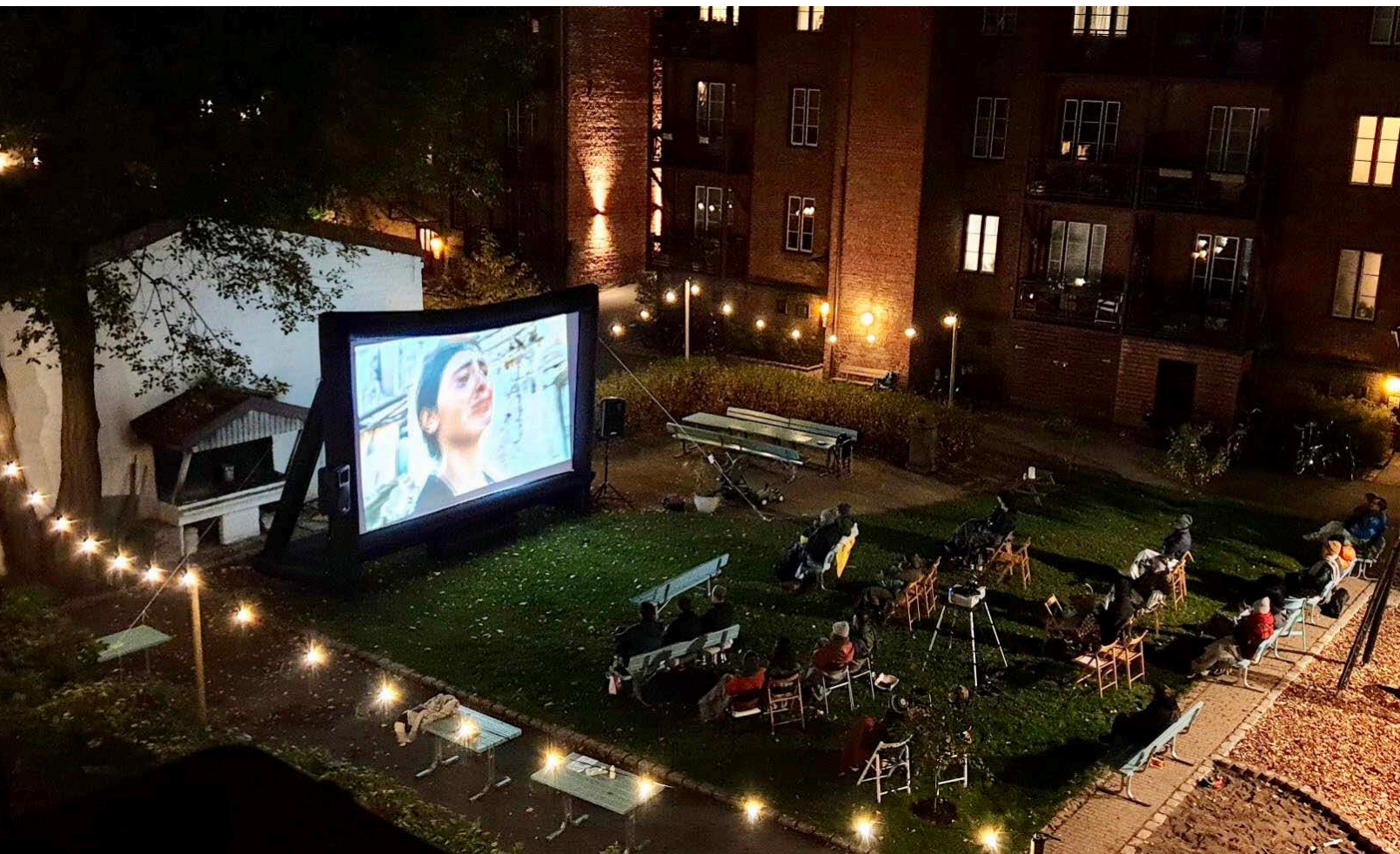
Det er egen vaktmester i full stilling, som bor i borettslaget, passer på at alt er på stell og at alle har det bra.



"Vi elsker Tøyenhagen! Alltid et smil å møte og en grønn bakgård full av liv. "



Pledd og pils en tidlig høstkveld med Cinema Paradiso på storskjerm.



Lange sommerkvelder med pizza rett fra ovnen og gjester i hagestuen.



Teltovernatting for barna i bakgården - hver sommer.



Melodi Grand Prix vises på storskjerm i bakgården.

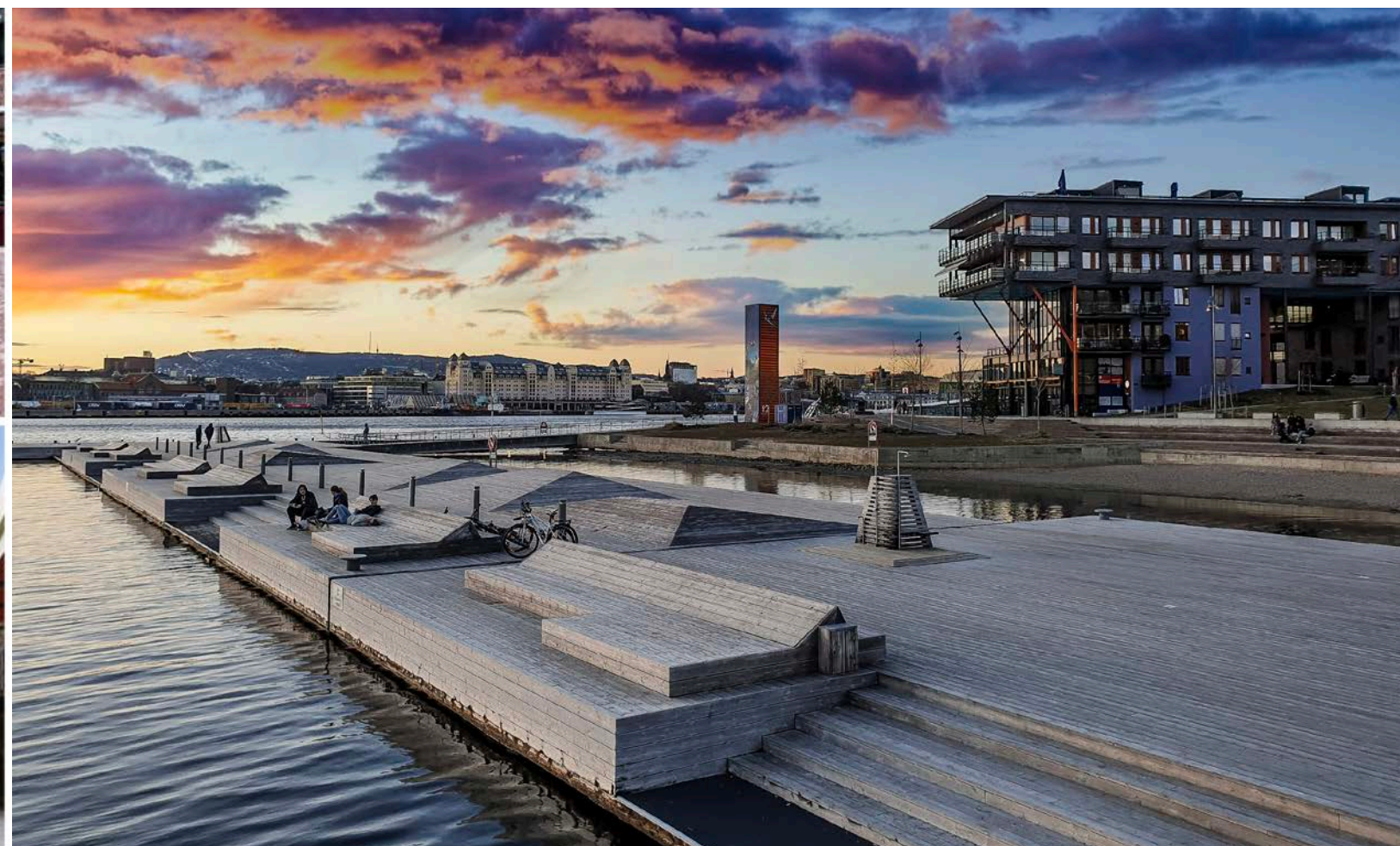
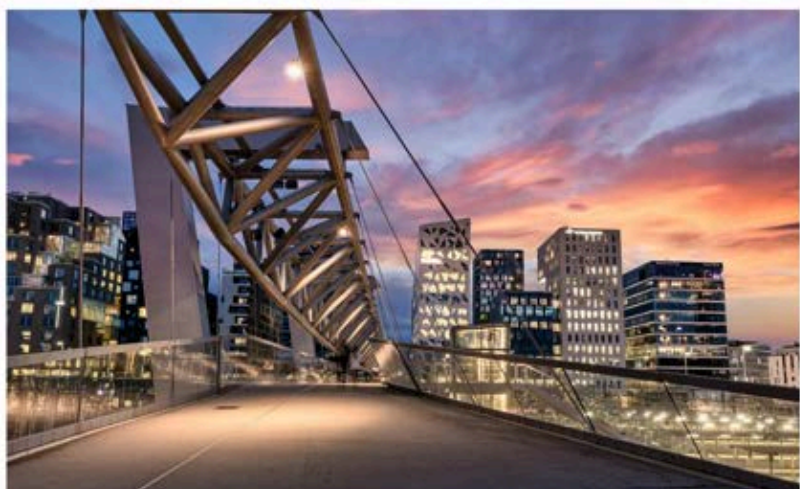
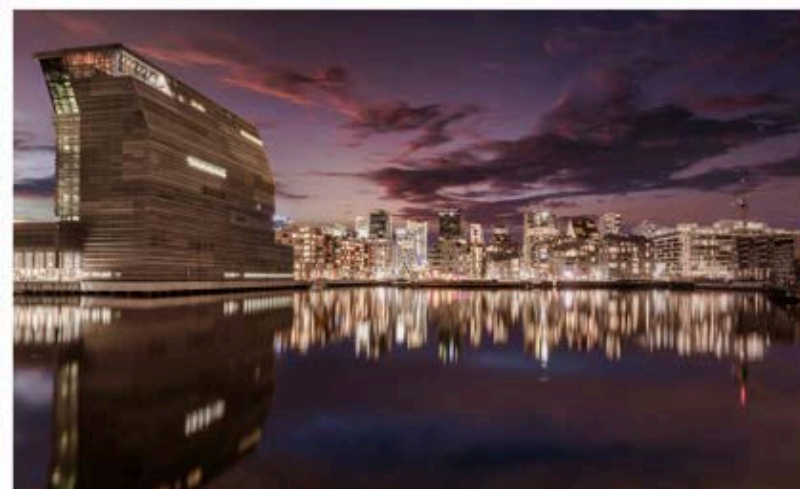


Vi har skålet til korps i bakgården på 17 mai, fått ryggehjelp og lånt verktøy av hjelpsomme naboer. For sånn er det her. Lunt, vennlig og sjukt fint.



NÆROMRÅDET







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, gang, stue, kjøkken med utgang

til balkong, bad og soverom.

5. etasje

BRA-e: 2 m² Loftbod. Boden har gulvareal på ca 2,9

m2 under skråtak og 2,2 m2

målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom, barnevognskur, vaskeri, hobbyrom

og selskapslokale med toalett og kjøkken og

overnattingsmulighet.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent

opparbeidet.

Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i

umiddelbar nærhet!

"Vi er blitt utrolig glade i Tøyen og Grønland. Det er

en helt egen "vibe" her med ekstremt mange

spennende steder og hyggelige mennesker. Det er

som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata)

"Når du kommer til Grønland, det er da du merker at

du lever!" Vi har satt stor pris på nærheten til byen

og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så

rolig til " - Sitat beboer på Grønland.

Grønland sies å være det nærmeste du kommer

Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du

en god miks av butikker, spisesteder og utesteder!

Favoritter som må nevnes er den usedvanlig

hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye like nedi

gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med

Anton (og kan besøke det som må være Oslos

minste toalett!). Plantene kjøper du på Stikling i

Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her

kan du også nyte gode kanelboller på kafeen

Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på

Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten

2021), et par minutter fra leiligheten. "Gamle Munch"

og nyere restauranter som Pillefyken, Maaltid og

Håndbakt er også verdt et besøk. Det er en rekke

flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar

nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass.

Nyoppussede Tøyenbadet er også nettopp åpnet.

Like i nærheten finner du Teaterplassen som er

Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes.

Teaterplassen har kaffebar, restauranter og

populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske

Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du

møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller

nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med

ta med deg hvilken som helst mat fra de

nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer

maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk

eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for

artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren

tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og

spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De

har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager

i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos

beste cocktailbarer. Ellers kan populære

Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt

ølutvalg og en intim scene hvor det stadig spilles

konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk

hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for

hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den

populære Øya festivalen arrangeres er også en kort

rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et

sted med fine løpemuligheter. På kollen har man

utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes

til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store

grøntområder langs Akerselva med flotte

turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de

siste årene blitt populære badeplasser i

sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling.

Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga

har allerede bodratt til store og positive endringer i

bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene

fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til

Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i

Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado

for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke

minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og

Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein og teglstein

grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av

teglstein samt teglsteins fasade mot gate og

kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med

isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre

tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget

på befaringssdag. Utvendige fasader fremstår som

normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i

betraktning, men behov for lokale utvendige

oppgradering kan forekomme. Gården har vært

utsatt for setninger i grunnen. Det har blitt foretatt

radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi

av borettslaget. Det ble registrert verdier av

Becquerel (Bq) noe over normalverdier.

Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i ca 2018

ved montering av mekanisk utluftningssystem,

radonbrønner, tetting av sprekker i gulv mm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Bom i flis bak dusj. Takstmann oppdaget at vannlås mangler i sluk på bad, men det har aldri vært tilbakeslag eller sjenerende lukt som følge av dette.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Mikrosement og nytt sanitærutstyr i 2021.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Drypplekkasje nevnt i tilstandsrapport er utbedret.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Felles kjeller har luftfuktighet/kjellerlukt.
Kjellerboden egner seg ikke til oppbevaring av klær/tekstiler.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Det er ujevne gulv i leiligheten, merkbart særlig på kjøkken. Det har vært slik så lenge vi har bodd her, uten kjent forverring.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært (Hako Elektro). Utbedret avvik etter kontroll av elektrisk anlegg og tilsynssak nevnt i tilstandsrapport er nå avsluttet. Det gjaldt: uegnet ledning over kjøkkenvask som nå er fjernet, ujordet

stikkontakt over kjøkkenbenk er byttet og ujordet stikkontakt på veranda som nå er fjernet.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Utført kontroll av elektrisk anlegg av Omexom
Elsikkerhet AS 10.04.2025.

Er det foretatt radonmåling?
Driftsleder har målere plassert i alle kjellere.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Prosjekt med nye vinduer og terassedør har startet, og forventet oppstart i oppgangen er tidlig oktober.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Nye vinduer og terassedør, felleskostnadene har allerede økt.

Innhold
Entré, gang, stue, kjøkken med utgang til balkong, bad og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,3 m2, samt en loftsbod med gulvareal på ca 2,9 kvm under skråtak og 2,2 kvm målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i kjøkken målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m og gang målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og gang.
- Balkong: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, stedvis større glipper mellom trebord på gulv samt stedvis svikt i tregulv.
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved vesentlig trekk fra nedre halvdel av balkongdør mellom dørramme og dørblad som medfører en økt grad av transport av energi.
- Kjøkken: TG-2 er satt med tanke på at innebygget avtrekkskanal fra ventilator er antatt ført inn i felles naturlig oppdiftskanal i kjøkken. Tilkoblingen til felles avtrekkskanal er ikke anbefalt med tanke på luktproblematikk og det ble ikke fremvist godkjennelse fra styret i borettslaget på aksept på tilkoblingen. Funksjonsfeil ved at uttrekksdel av ventilatoren ikke er mulig å trekke helt ut, ukjent årsak. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.
- Avløpsrør: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1987 i bad og kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved

åpne/stenge funksjon.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det foreligger avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025 som på befaringsdag ikke var utbedret, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra antatt ca 1987 og elektrisk anlegg i sikringsskapet med skrusikringer.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser og manglende fugemasse i fugemasse mellom gulvfliser i entre, sprekk i en gulvflis i entre, stedvis bompuss under gulvfliser i entre, stedvis knirk i parkettgulv og svikt lokalt i parkettgulv i kjøkken.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forhold som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i soverom målt ca 3,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m og stue målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og stue. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-.
- Våtrom: TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1987, samt at plast gulvsluk mangler vannlås i slukbrønnen som anses som en bygningsteknisk mangel da forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer

opp i badet.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket på grunn av overdekning i slukbrønnen og dårlig rengjøring. Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger ikke:
- STRING-hylle i mellomgang
- hylle bak dør p åsover
- veggskap på stue
- hengelampe i gang, to i stuen og en på soverom

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt

også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
88004561

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Vedovn i stuen.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 765 258

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 061 031

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er på kr 4 222,- pr. måned og er fordelt slik:
- Felleskostnader 3 679,00
- Trappevask 138,00
- Brannvarsling 160,00

- Bredbånd 245,31

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles forsikring, varmtvann, vaktmestertjenester forretningsførsel og kapitalkostnader.

Husleien er allerede økt med 18% tidligere i år for å ta høyde for vindusprosjektet i gården.

For noen andeler vil det i månedene mai, juni og september betales eiendomsskatt som inkluderes i de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4222

Andel Fellesgjeld
Kr 63 576

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
08.09.2025

Andel fellesformue
Kr 19 860

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Tøyenhagen Borettslag

Organisasjonsnummer
941797873

Andelsnummer
76

Om borettslaget
Tøyenhagen Borettslag består av 122 andelsleiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside
www.toyenhagen.no

Styreleder er Jøran Grønstad.

PÅGÅENDE SAKER
Borettslaget er i en prosess med å bytte ut vinduer og balkongdører. Disse er fra byfornyelsen (1986) og nærmer seg slutten på forventet levetid (40 år). De har også hatt befaring fra eksperter som har rådet styret til å bytte i løpet av den neste vedlikeholdsperioden (5-årsperioden). Borettslaget har hyret inn VD Montasje til å gjøre jobben og OPAK skal ha prosjektledelsen. Vindusutskiftingen vil finansieres med opptak av felles lån. Husleien er allerede økt i forbindelse med dette. Andel fellesgjeld øker noe på denne leiligheten når bytte er gjennomført. Det er 122 leiligheter i borettslaget som lånet skal fordeles på, og det er vedtatt at det skal bli en IN-ordning på dette lånet.

Oppstart august 2025. Borettslaget har fått innvilget et lån på 23 millioner kroner. Styret har allerede refinansiert/slettet gammelt lån. De har også fått innvilget støtte på 2 mill fra Oslo kommune som vil betales ned på lånet på 23 mill. når vindusprosjektet er ferdig.

Noen andre store og kostbare prosjekter er ikke planlagt dette året. Styret har vedtatt en trinnvis rens av ventilasjonsrørene. De starter med to bygg i Jens Bjelkes gate i år, så fortsetter de på runden med to nye bygg neste år. Det tar nok to-tre år før man kommer bort til Tøyengata 38C. Kostnaden dekkes fra driftsbudsjettet til borettslaget.

Borettslaget hadde en aktiv vedlikeholds- og prosjektperiode i 2024. Det er gjennomført mange viktige tiltak innen rør, tak, fasade, elektrisk, brannsikkerhet og generell drift. Flere store prosjekter er fortsatt i gang, og kommende oppgaver nkluderer oppfølging av forsikringssaker, ferdigstillelse av dreneringstiltak, samtvidere optimalisering av tekniske systemer.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING SOM ER GJENNOMFØRT
2024 Rehabilitering av fasade mot Jens Bjelkes gate
2021 Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet.
2021 Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021 Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021 Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.
2020 Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020 Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere
2020 Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.
2020 Byttet porttelefon-system. Byttet paneler ved

ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020 Opparbeidet ny uteplass, etablering av Knut-Edmunds plass
2019 Ny lekeplass
2019 Startet utskifting av varmtvannstanker
2018 Nye nøkkelbrikker til port og oppgangsdører
2016 Tiltak mot radon Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i kjellere
2015 Ny sandkasse
2015 Nytt brannvarslingsanlegg i oppganger og leiligheter.
2015 Utskifting av fundament til portene.
2014 - 2015 Asfaltering av bakgården.
2013 Tiltak mot radon
2013 Utredning utbedring av bakgård og brannsikring.
2012 Tiltak mot radon
2011 Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset

Trivselsarrangementer i 2024
- Plantekveld med hagegruppa 19. mars, i hagestua vår
- Vårdugnad 13. april
- Felles 17. mai-feiring for store og små, arrangert av beboere
- Klesbyttemarked i Bakgårdshuset 21. mai, arrangert av beboere
- Stort bakgårdsmarked søndag 2. juni
- Fellesvisning på grusplassen av åpningskampen i fotball-EM 14. juni
- Høstfest 12. september, arrangert av Hagegruppa 74 Tøyengata 40D
- Byttemarked for barneklær i Bakgårdshuset 12. oktober, arrangert av beboer
- Høstdugnad 19. oktober
- Utekino 24. oktober
- Gratis teater for voksne i Bakgårdshuset 29.

oktober, arrangert av beboer
- Halloweenkveld for barna 31. oktober, arrangert av foreldre

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Forkjøpsrett
Nei.

Regnskap/budsjett
På generelt grunnlag oppfordrer vi alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret i følge

borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 229, bruksnummer 200 i Oslo kommune.Andelsnr. 76 i Tøyenhagen Borettslag med orgnr. 941797873

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

301/229/200:
19.03.1887 - Dokumentnr: 900030 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

15.02.1989 - Dokumentnr: 9826 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1071/1293
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 46/1293
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 176/1293

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Bygningsanmeldelse: Tøyengata 40.
Oppføring av Våningshus, attestert 04.04.1886.

Ferdigattest - Tøyengata 40.
Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc m.m, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Tøyengata er offentlig vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Tøyengata 40D er regulert til bolig m. tilhørende

anlegg, reg. best. S-2255.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

63 576 (Andel av fellesgjeld)

5 163 576 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 164 926 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 172 826 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 175 626 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 900 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca.
1 910 Sikkerhetsstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 65 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,

organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

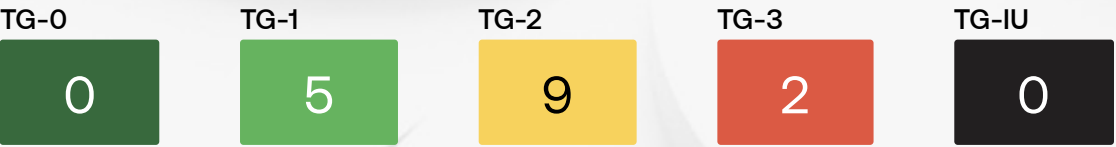
11.09.2025

Tøyengata 40D 0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1887
BRA: 52 m²
BRA (ny arealstandard): 61 m²
BRA-i (ny arealstandard): 52 m²

Samlet vurdering



GNR: 229 BNR: 200 ANR: 76

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Tøyengata 40D
0578 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: 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	Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35527>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom, målt ca 3,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Kjøkken, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 1,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og stue.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og gang.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1987 med bl.a nytt plast gulvsluk, senere ble badets overflater pusset opp i 2021 med mikrosement montert på fliser på gulv og vegger og nytt sanitærutstyr.

Sanitærutstyr i bad:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate og underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett høyskap montert på vegg. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble registrert bompuss i en gulvflis under mikrosement.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp mikrosement ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,5 cm.
Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstiller antatt krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1987, samt at plast gulvsluk mangler vannlås i slukbrønnen som anses som en bygningsteknisk mangel da forholdet medfører at lukket fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket på grunn av overdekning i slukbrønnen og dårlig rengjøring.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 92 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm når høyden over terreng er inntil 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, stedvis større glipper mellom trebord på gulv samt stedvis svikt i tregulv.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved vesentlig trekk fra nedre halvdel av balkongdør mellom dørramme og dørblad som medfører en økt grad av transport av energi.

Det foreligger «Tillatelse til tiltak – Tøyengata 40» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer og balkongdør. I henhold til eier foreligger det planer for utskiftning av vinduer og balkongdører med forventet oppstart ca oktober 2025.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at innebygget avtrekkskanal fra ventilator er antatt ført inn i felles naturlig oppdiftskanal i kjøkken. Tilkoblingen til felles avtrekkskanal er ikke anbefalt med tanke på luktproblematikk og det ble ikke fremvist godkjenning fra styret i borettslaget på aksept på tilkoblingen. Funksjonsfeil ved at uttrekksdel av ventilatoren ikke er mulig å trekke helt ut, ukjent årsak. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny kullfilterventilator.

Vinduer og dører

Kjøkken

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak innspeksjonsluke i entre. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987 i har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, men ansees som en sak for borettslaget.

TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 1987 i bad og kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2025. Det ble registrert enkelte avvik som på befaringsdag ikke var utbedret, dokument datert 10.04.2025.

Elektrisk oppvarming. Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer, bortsett fra en automatsikring til komfyr og mikrobølgeovn, kurs 6. Hovedsikringen og strømmåler sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal. Ukjent om kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Eldre elektrisk anlegg i leiligheten fra ukjent år, samt antatt fra ca 1987 gjennom Oslo Byfornyelsen.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det foreligger avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025 som på befaringsdag ikke var utbedret, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra antatt ca 1987 og elektrisk anlegg i sikringsskapet med skrusikringer.

Vannledninger

Elektrisk

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre registrerte avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025.

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke tilgjengelig avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser og manglende fugemasse i fugemasse mellom gulvfliser i entre, spekk i en gulvflis i entre, stedvis bompuss under gulvfliser i entre, stedvis knirk i parkettgulv og svikt lokalt i parkettgulv i kjøkken.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2025	8.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Mathilde Elinor Wiik og Kristofer Hoffmann Schärer	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Tøyengata 40D, 0578 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	200	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	76	Leilighetsnr:	76	
Byggeår:	1887					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, kvartalsrom og trappeoppgang fra Tøyengata, Herslebs gate og Jens Bjelkes gate.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein og teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein samt teglsteins fasade mot gate og kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utvendige oppgradering kan forekomme.
Gården har vært utsatt for setninger i grunnen.
Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.
Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i ca 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønner, tetting av sprekker i gulv mm.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Entre, gang, bad/wc, kjøkken med utgang balkong, stue, soverom.	
Totalt m²	52	52	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	61	52	9	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	3	2	1
Totalt m²	3	2	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,3 m2, samt en loftsbod med gulvareal på ca 2,9 m2 under skråtak og 2,2 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom, barnevognskur, vaskeri, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 2,9 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1986.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 92 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm når høyden over terreng er inntil 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.
Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, stedvis større glipper mellom trebord på gulv samt stedvis svikt i tregulv.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass med tresprosser i ytre sjikt fra 1986.	
Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1986 i balkongdør.	
Luftespalte er montert i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås, fra ca 1985. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved vesentlig trekk fra nedre halvdel av balkongdør mellom dørramme og dørbblad som medfører en økt grad av transport av energi. Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Tøyengata 40» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer og balkongdør. I henhold til eier foreligger det planer for utskiftning av vinduer og balkongdører med forventet oppstart ca oktober 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Soverom, målt ca 3,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 1,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og stue. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og gang. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige keramiske rør i ca 2005.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue, fra byggeår. Vedovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-1	
Det er montert ildfast glassplate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv. Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur i kjøkken, tilstøtende til peisovn i stue, er påført platebelagt rørkasse og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med keramiske rør, i henhold til brannforskrifter. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Lyse, folierte, lettprofilerte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benkeplate. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2024), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2010. Tilkobling av kaldt- og varmtvann til kjøkkenbatteriet er motsatt koblet av hva som er vanlig. Enkelte fronter har behov for justering. Dør til kjøleskap kommer i berøring med komfyr ved åpne/lukke funksjon. Enkelte slitasjeskader i overflaten av kjøkkeninnredning. Heltre benkeplate er noe fuktpåvirket i form av svelling i området rundt oppvaskkum. Del av sokkellist under benkeskap er skrudd sammen ved at to sokkellister overlapper hverandre. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra 2010.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren. TG-2 er satt med tanke på at innebygget avtrekkskanal fra ventilator er antatt ført inn i felles naturlig oppdiftskanal i kjøkken. Tilkoblingen til felles avtrekkskanal er ikke anbefalt med tanke på luktproblematikk og det ble ikke fremvist godkjennelse fra styret i borettslaget på aksept på tilkoblingen. Funksjonsfeil ved at uttrekksdel av ventilatoren ikke er mulig å trekke helt ut, ukjent årsak. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å montere ny kullfilterventilator.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Terjesen, Kjellstad og Horn Arkitekter, datert 11.03.1985. Det kan forekomme noe forandringer på oppføring av lettvegger i boligen, forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger Bygningsanmeldelse: Tøyengata 40. Oppføring av Våningshus, attestert 04.04.1886. Ferdigattest - Tøyengata 40. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc m.m, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra august 2021. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1987. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2021 i bad og 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er benyttet noe plast rørføring i benkeskap i kjøkken, forøvrig er kobberør i vesentlig grad benyttet som skjult og åpen rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsberedere i kjeller på 4 x 380 liter fra 2017. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987. Innvendige kobberør i leiligheten er fra ca 1987, noe plastrør i benkeskap i kjøkken fra antatt ca 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i entre. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt.	
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987 i har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, men ansees som en sak for borettslaget.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 1987 i bad og kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2025. Det ble registrert enkelte avvik som på befaringsdag ikke var utbedret, dokument datert 10.04.2025.	
Elektrisk oppvarming. Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.	
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer, bortsett fra en automatsikring til komfyr og mikrobølgeovn, kurs 6. Hovedsikringen og strømmåler sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal. Ukjent om kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Eldre elektrisk anlegg i leiligheten fra ukjent år, samt antatt fra ca 1987 gjennom Oslo Byfornyelsen.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det foreligger avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025 som på befaringsdag ikke var utbedret, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra antatt ca 1987 og elektrisk anlegg i sikringsskapet med skrusikringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre registrerte avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke tilgjengelig avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	
Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	
Nei	
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1987 med bl.a nytt plast gulvsluk, senere ble badets overflater pusset opp i 2021 med mikrosement montert på fliser på gulv og vegger og nytt sanitærutstyr.	
Sanitærutstyr i bad: Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate og underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett høyskap montert på vegg. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.	
Det ble registrert bompuss i en gulvflis under mikrosement.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp mikrosement ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,5 cm. Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstiller antatt krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm.	
Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1987, samt at plast gulvsluk mangler vannlås i slukbrønnen som anses som en bygningsteknisk mangel da forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket på grunn av overdekning i slukbrønnen og dårlig rengjøring.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i entre, mikrosement montert på fliser bad, forøvrig 1-stavs parkett.	
1-stavs parkett i soverom er montert i 2020, forøvrig i 2010.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser og manglende fugemasse i fugemasse mellom gulvfliser i entre, sprekk i en gulvflis i entre, stedvis bompuss under gulvfliser i entre, stedvis knirk i parkettgulv og svikt lokalt i parkettgulv i kjøkken.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Mikrosement montert på fliser i bad, fliser og malte plater i kjøkken, teglstein og malte plater i stue, teglstein og malte plater/mur i entre, malte plater/mur i gang og malte plater i soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,62 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Glattmalte dører til bad og soverom fra ca 1987.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. 4 frittstående garderobeskap i soverom fra dels 2015 og dels 2020, garderobeskapene har ikke dørfronter, men forheng i front. Elfa veggmontert garderobeløsning i entre.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250287

Selger 1 navn

Kristofer Hoffmann Schärer

Selger 2 navn

Mathilde Elinor Wiik

Gateadresse

Tøyengata 40D

Poststed

OSLO

Postnr

0578

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1002250287

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bom i flis bak dusj. Takstmann oppdaget at vannlås mangler i sluk på bad, men det har aldri vært tilbakeslag eller sjenerende lukt som følge av dette.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Mikrosement og nytt sanitærutstyr i 2021

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Drypplekkasje nevnt i tilstandsrapport er utbedret

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Felles kjeller har luftfuktighet/kjellerlukt. Kjellerboden egner seg ikke til oppbevaring av klær/tekstiler.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er ujevne gulv i leiligheten, merkbart særlig på kjøkken. Det har vært slik så lenge vi har bodd her, uten kjent forverring

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret avvik etter kontroll av elektrisk anlegg og tilsynssak nevnt i tilstandsrapport er nå avsluttet. Det gjaldt: uegnet ledning over kjøkkenvask som nå er fjernet, ujordet stikkontakt over kjøkkenbenk er byttet og ujordet stikkontakt på veranda som nå er fjernet.

Arbeid utført av

Hako Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utført kontroll av elektrisk anlegg av Omexom Elsikkerhet AS 10.04.2025

Document reference: 1002250287

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Driftsleder har målere plassert i alle kjellere

21.1

Radonmåling

Ar

2024

Verdi

ok

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Prosjekt med nye vinduer og terassedør har startet, og forventet oppstart i oppgangen er tidlig oktober.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nye vinduer og terassedør, felleskostnadene har allerede økt.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250287

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250287

Initialer selger: KHS, MEW

5

94

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristofer Hoffmann Schärer	65f83d24d63e24b8f895e 1650dfce9a57e1cf8ca	11.09.2025 12:44:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Elinor Wiik	342464e75911a53eda010 63669f55a3872bfa8ac	11.09.2025 12:16:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250287

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

95

Nabolagsprofil

Tøyengata 40D - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 235 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	1 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min	0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	1.2 km

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	3 min	0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min	0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min	1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	6 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min	1.3 km



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

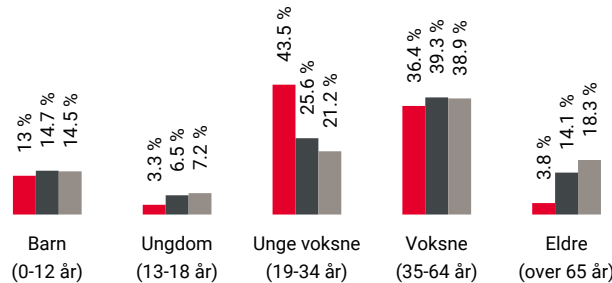


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Min Árbi	3 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Tog/t-bane



3. Trikk



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

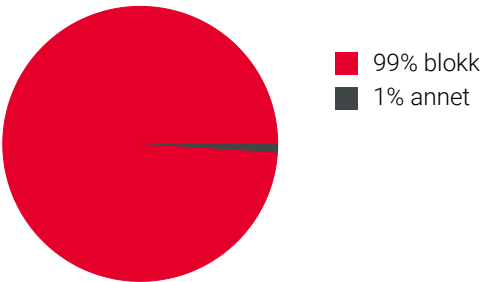


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Tøyenhagen balløkke Ballspill	1 min	0.1 km
Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min	
Fresh Fitness Grønland	6 min	

Boligmasse



«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

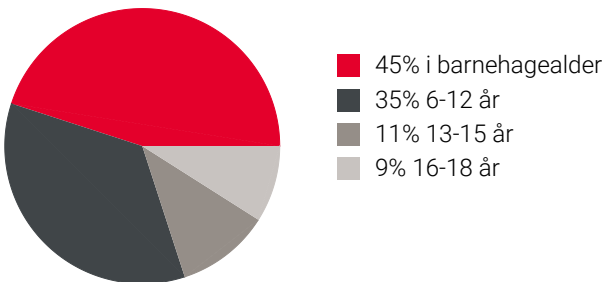
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Grønland Basar	5 min
Apotek 1 Grønland	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



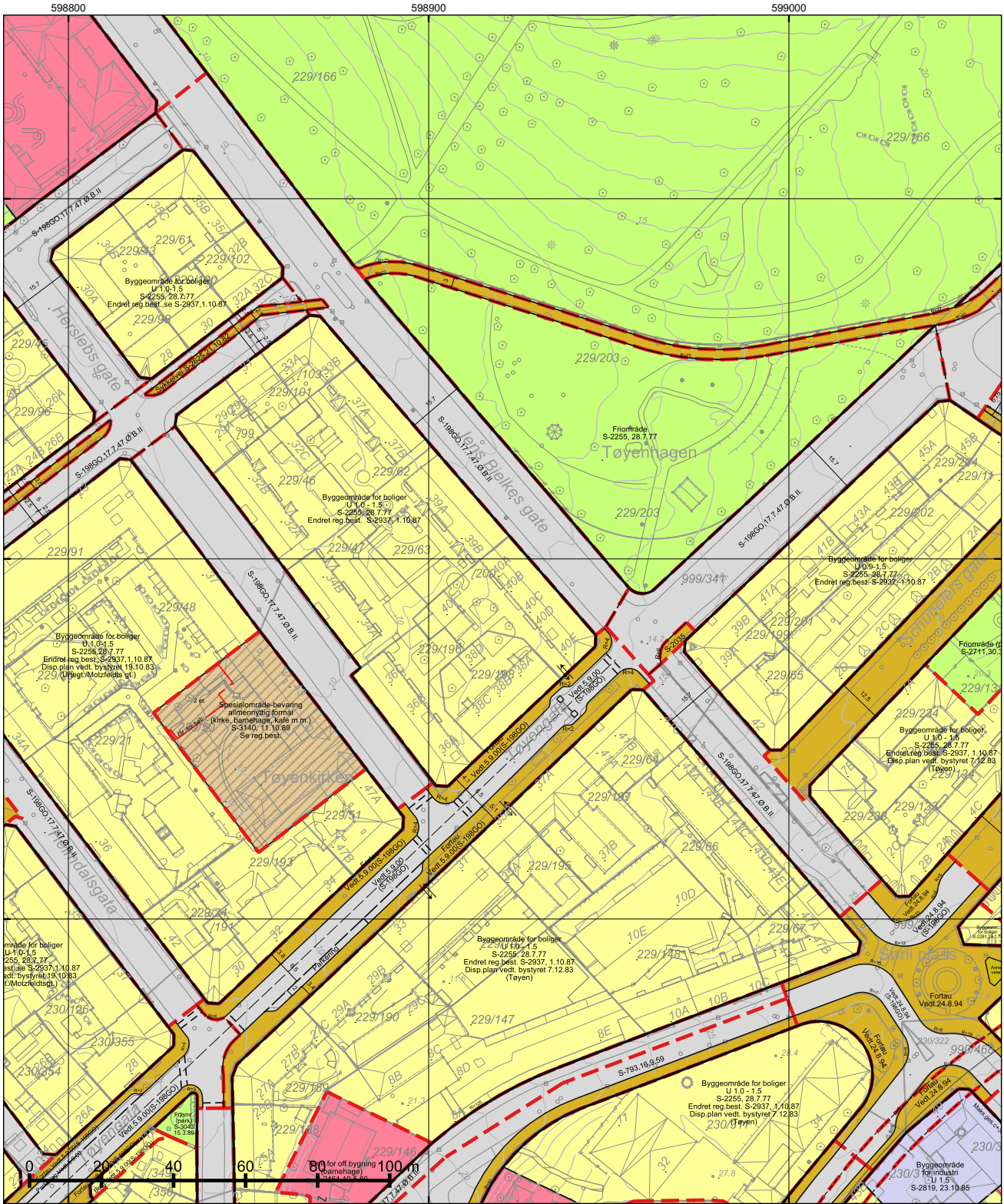
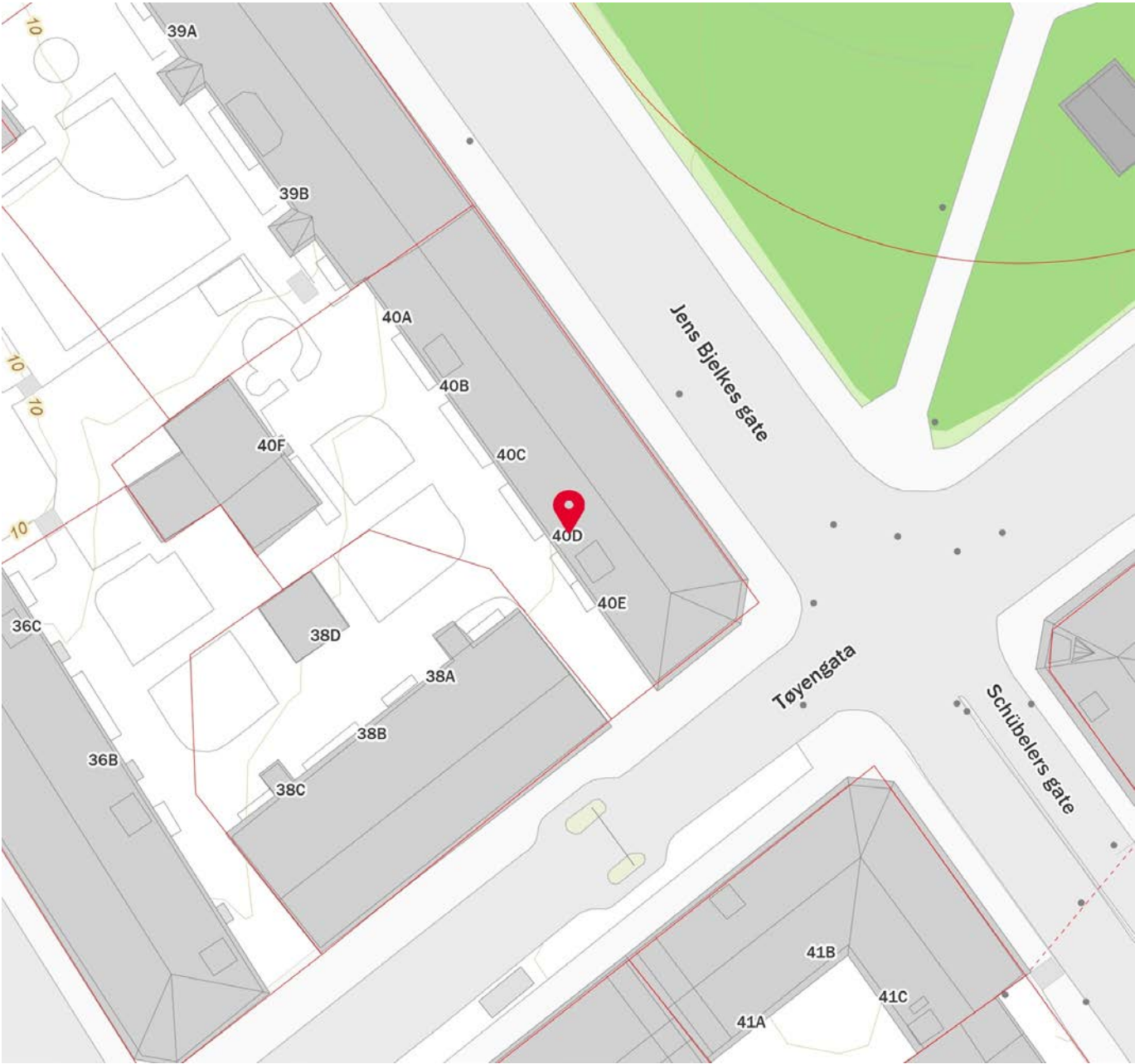
Familiesammensetning



0%	54%
Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Dato: 08.09.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331369/ 86518664

Adresse: TØYENGATA 40D

Gnr/Bnr: 229/200

Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

98

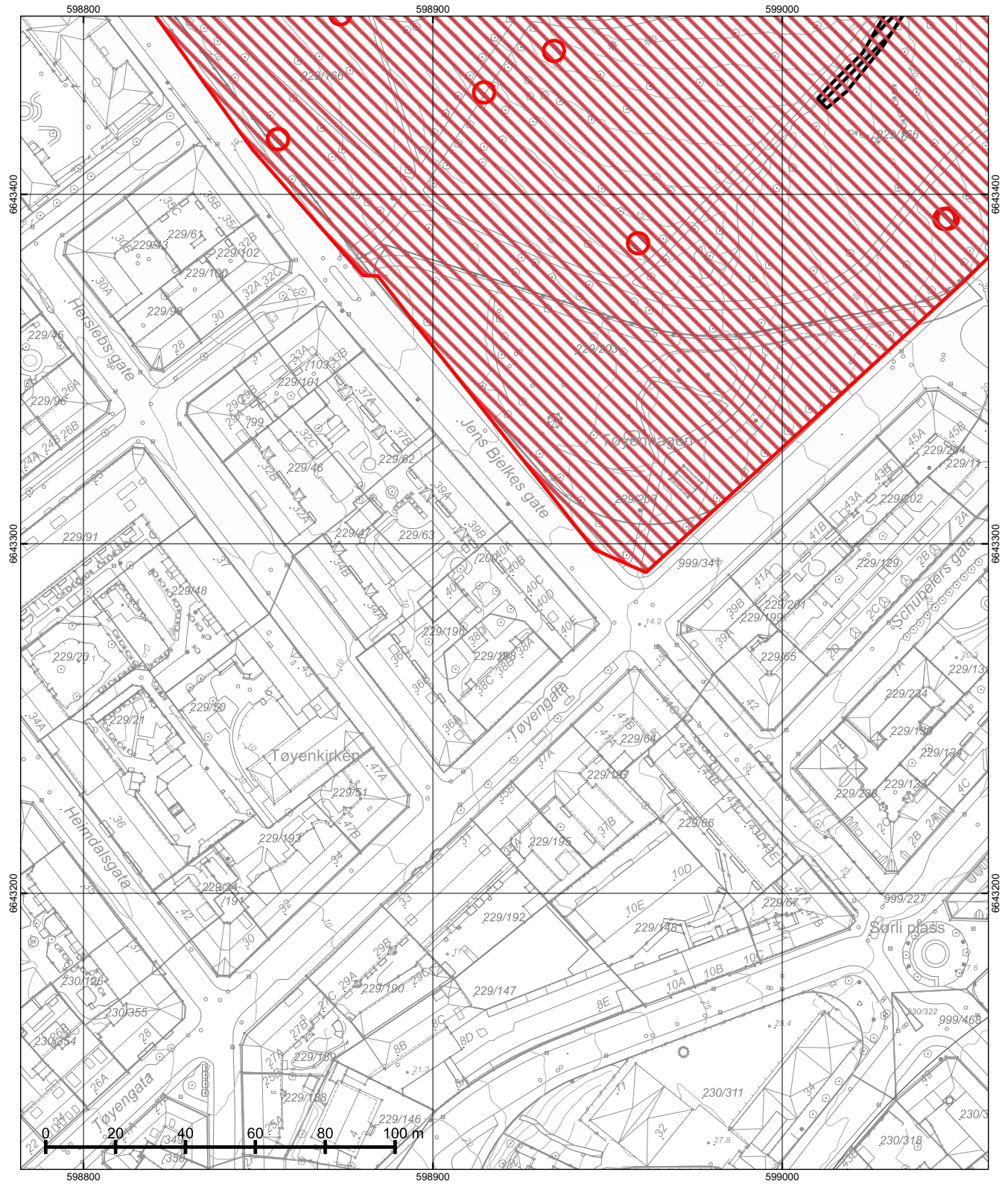
99

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z

Oppheving av eiendomsgrense
- ↑

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 331369/ 86518664</td><td>Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: TØYENGATA 40D</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 229/200</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 331369/ 86518664	Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV	Adresse: TØYENGATA 40D	Kommentar:	Gnr/Bnr: 229/200	
PlottID/Best.nr: 331369/ 86518664	Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV						
Adresse: TØYENGATA 40D	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 229/200							

HUSORDENSREGLER
FOR
TØYENHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 1997
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2001
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 29. mai 2024

1. Husorden:

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. Fellesrom:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle lofts- og kjellerrom skal være låste. Fellesrom, det vil si: loft, kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de også skal være frie for barnevogner, sparkesykler m.v som hindrer atkomst til og fra kjeller og loftsdører av hensyn til brannsikkerheten.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boden skal være merket med bod-ID og disponentens andelsnummer. Borettslaget er ansvarlig for å holde oversikt over disponenter.

Oppbevaring av gassbeholdere eller eksposjonsfarlige materialer er ikke tillatt i bod på kjeller, gang eller loft.

Det er ikke tillatt med elektriske apparater koblet til inne i bodene, hverken i kjeller, mellombod eller loft. Dette gjelder kjøleskap, varmeovner og alt annet utstyr som ikke er lyskilder.

3. Husdyr:

Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig og til de kontaktpunkter som styret utpeker. Slik kontaktinformasjon er tilgjengelig via hjemmeside på internett, beboerhefte, oppslag i oppganger eller tilsvarende. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd og hærverk i gården.

6. Parkering:

Parkering på gårdsplassen er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk, scootere, mopeder samt motorsykler e.l parkeres på anvist plass i hjørnet mellom Tøyengata og Jens Bjelkes gate.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 20:00 og 07:00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20:00, men at det skal være ro og orden. Fredag og lørdag, samt ved varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, skal det være ro i bakgården fra kl. 23:00. Lørdag og søndag: Ro i bakgården frem til kl. 09:00. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21:00 på hverdager og klokken 18:00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:**Søppel**

- iSekker og lignende avfallsekker må plasseres ut på gata og bestilt hentet så fort som mulig.

Støv

- Ved støvende arbeider må man tenke på at brannvarsleren kan gå av ved mye støv.

Støvhetten for brannalarmen kan fås hos driftsleder

- Utkobling: Man kan i tillegg deaktivere brannalarmen i leiligheten i 30 minutter ved å holde inne den gule knappen.

Vannkraner

- Hvis man må skru av vannet i kjelleren for rørleggerarbeid, kontakt driftsleder

Parkering i bakgården

- Parkering inne i gården er henholdsvis for av- og pålessing. Hvis man må stå lengre, plasser bilen så den ikke står i veien for annen ferdsel og legg igjen et telefonnummer i vindusruten

- Det må kjøres svært pent inne i gården, da det er mange blindsoner og barn som leker. Håndverkere må instrueres i dette før de ankommer.

Støy

- Støyende arbeider bør varsles, for eksempel i et oppslag på Vibbo for naboene som blir Berørt.

Porter

- Håndverkere må informeres om å holde porter og oppgangsdører låst til alle tider.

9. Lys på fellesområder:

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Vedlikehold av takterrasser

Andelseiere som har takterrasser plikter å rengjøre disse minst to ganger i året. Der det er tre lemmer, må disse løftes opp og det må spyles / støvsuges for å fjerne løv og rusk som kan tette avløp. Andelseiere med balkong plikter å holde takrenne og nedløp åpen for løv og annet materiale som hindrer vann å renne som det skal.

Om dette ikke gjøres, kan beboer holdes ansvarlig for eventuelle lekkasjer nedover i byggmassene.

Annet: Grilling på balkong:

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

12. Brudd på husordensreglene:

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten i tråd med vedtektenes punkt 7.

TØYENHAGEN BORETTSLAG
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER
I TØYENHAGEN BORETTSLAG

§ 1 Reglenes formål

Formålet med nærværende regler er å fremme trivsel i borettslaget ved å imøtekomme den enkelte andelseiers ønske og behov og samtidig motvirke skade og ulempe for andre andelseiere og borettslaget.

Alle byggearbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på personer eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdsele eller for naboer.

§ 2 Anvendelsesområde

Reglene regulerer borettslagets andelseiers adgang til å foreta påbygging, ombygging og andre arbeider i tilknytning til boligene.

Alle arbeider av nevnte karakter skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, styrevedtak og vilkår i henhold til nærværned e regler.

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

§ 3 Ansvarsforhold

§ 3-1

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

§ 3-2

Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

§ 3-3

Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

§ 3-4

Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

§ 3-5

Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

§ 3-6

I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier

ved overtagelse av boligen.

§ 4 Mislighold

§ 4-1

Brudd på disse reglene, eller på bestemmelser som forutsettes fulgt etter disse regler, anses som brudd på leiekontrakt og husordens- regler, og kan således få følger for andelseierens leieforhold. Grove brudd på reglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

§ 4-2

Byggearbeider som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene gir borettslaget rett til å fjerne eller utbedre forhold som er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget for andelseierens regning.

§ 5 Saksbehandling

§ 5-1

Søknad om å foreta ombygging eller andre arbeider med boligen skal sendes styret i borettslaget før byggearbeidet påbegynnes.

§ 5-2

Styret i borettslaget legger frem søknaden på den nærmest påfølgende ordinære generalforsamling, eller på ekstraordinær general- forsamling, til behandling og avgjørelse.

Søknaden må være styret i hende senest 2 - to - måneder før generalforsamlingen finner sted.

§ 5-3

Godkjennelse av søknaden krever minst 2/3 flertall på general- forsamlingen. Godkjennelse anses ikke å foreligge før andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret i henhold til general- forsamlingsvedtak som ovenfor nevnt.

§ 5-4

Søknaden skal inneholde situasjonskart, byggebeskrivelse, dokumentasjon på foretatt varsling gjenboere (naboer), samt undertegnet egenerklæring på formular vedtatt av generalforsamlingen.

Dersom dokumenter som nevnt ikke er vedlagt søknaden skal borettslaget ikke behandle denne.

§ 5-5

Før byggearbeider påbegynnes må andelseier også ha innhentet nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene og eventuelle andre instanser i medhold av gjeldende lover og forskrifter. Søknad til slike instanser skal være godkjent og gitt påtegning av styret i borettslaget før de sendes. Eventuelle kostnader forbundet med slike søknader (behandlingsgebyr o.l.) skal bæres av andelseier.

§ 5-6

Før søknad om å foreta byggearbeider påbegynnes må andelseier ha varslet gjenboere (naboer).

Varsling skal foretas ved hjelp av utsendelse av varslings skjema vedtatt av generalforsamlingen.

§ 5-7

Dersom borettslaget avslår søknaden skal grunnen til avslaget oppgis.

§ 6 Leieregulering

For andelseier som foretar ombygging eller andre byggearbeider vedrørende boligen skal husleien i tillegg belastes med fellesutgifter minus kapitalkostnader basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 7 Tilleggsinnskudd

Andelseier som gis tillatelse til å foreta ombygging eller andre byggearbeider skal betale et tilleggsinnskudd som tilsvarer markedspris, basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 8 Standardkrav og utførelse

§ 8-1

Alle bygningsmessige arbeider skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter samt innenfor de tillatelser og frister myndighetene og borettslaget har gitt.

§ 8-2

Alle materialer, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstille krav og spesifikasjoner i henhold til gjeldende byggeforskrifter og norsk standard på området.

§ 8-3

Dersom ikke annet er bestemt skal byggestart finne sted innen 1 - ett - år etter at styret har gitt tillatelse. Ferdigattest skal sendes styret innen 2 - to - år etter byggestart.

§ 9 Ikrafttreden

Disse regler gjøres gjeldende f.o.m. den 28. mai 1991.

TØYENHAGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede har styrets tillatelse til å holde inntil to husdyr og forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mine husdyr påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den ____ / ____ - 19____

.....
Andelseier

.....
Adresse

For eierseksjonssameiene Tøyengaten 36, Tøyengaten 38, Tøyengaten 40 og Jens Bjelkesgate 37 finnes egne vedtekter. Tøyenhagen Borettslags vedtekter følger her:

**Vedtekter
for
Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09. august 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2014
Endret på ordinær generalforsamling 22. april 2015**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tøyenhagen 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet 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 borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

(6) 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 et hvert 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 kap 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 det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 en 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren kan også ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(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 en 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, se pkt. 6-1 (3).

(7) Fysisk andelseier skal sørge for at styret i borettslaget er orientert om hvor han kan kontaktes så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

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, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 insekter 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) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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) Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmtvannsvarmere/- beredere og konstruksjoner eller materialer/ bygningsdetaljer i bygningsmasse som etter forskrift eller pålegg fra offentlig myndighet må endres/ skiftes. Dette kan for eksempel gjelde asbestholdige produkter i kanaler eller plater, eller brannhemmende tiltak. Borettslaget har i denne forbindelse ansvar for opprinnelige bygningsdetaljer som fulgte andelsleiligheten ved overdragelse fra borettslaget til andelseier. Borettslaget er dog ikke ansvarlig for vedlikeholdsplikt i forhold til områder nevnt under punkt 5.1, eller for endringer/ arbeider som er utført av tidligere eller nåværende eier av andel i borettslaget.
- (5) 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) Andelshavere som gjennom uaktsomhet gjennom for dårlig vedlikehold eller bygningsmessige inngrep, skal kunne holdes ansvarlige for uhell eller skade som man påfører andre.
- (3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (4) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 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 tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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 tvangsfullbyrdslovens 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 4-6 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Kun andelseiere, eller personer som er medlem av brukerhusstanden og andelseiers ektefelle eller slektning i rett nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle kan velges til styret.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 - 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 navn.

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 forretningsfører.
- (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 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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 borettslagslovens §§ 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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tøyengata 40D
0578 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre