

aktiv.





Eiendomsmegler

## Martine Østdahl

**Mobil** 941 81 778

**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 550 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 273 828,-  
**Omkostn.:** Kr 121 960,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 945 788,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 614,-  
**Selger:** Maria Blad Måøy

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1904  
**BRA-i/BRA Total** 43/57 kvm  
**Tomtstr.:** 827.4 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 229, bnr. 197  
**Snr.** 17  
**Oppdragsnr.:** 1002260087

## DITT NYE HJEM?

Drømmer du om en lys og lun leilighet med klassisk sjel, grønne omgivelser og en rolig atmosfære – midt i byen? Da bør du se nærmere på denne flotte 2-roms leiligheten på Tøyen!

I 3. etasje finner du denne gjennomtenkte og velholdte 2-romsen med alt du trenger for et komfortabelt byliv. Leiligheten har en svært god planløsning med adskilt soverom, romslig stue og et pent kjøkken. Prikken over i-en er den solrike balkongen vendt mot rolig bakgård. En kort spasertur unna finner du Bjørvika, Botanisk Hage, sentrum og et eldorado av spisesteder. Det er heller ikke langt til Tøyenbadet og samtlige av T-banens linjer.

Kvaliteter:

- Romslig balkong
- Store vindusflater
- Lekkert kjøkken
- 3 boder
- Frodig bakgård
- Rolig og sentralt i indre gård



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	36
Om eiendommen .....	40
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	71
Energiattest .....	77
Nabolagsprofil .....	82
Forbrukerinformasjon .....	104
Budskjema .....	105



# INTERVJU MED SELGER

## Når kjøpte du eiendommen?

Boligen ble kjøpt i 2021.

## Hva var avgjørende for valget ditt?

Det som først og fremst avgjorde valget var den rolige beliggenheten mot bakgård, til tross for en svært sentral plassering. Her er det enkelt å komme seg rundt til fots, eller med T-bane og buss. Nærheten til Botanisk hage og det nye Tøyenbadet var også viktige faktorer. Leiligheten har en balkong vendt mot bakgården, god takhøyde og oppleves

som romsligere enn størrelsen tilsier. Etter å ha vært på mange visninger, var det nettopp følelsen av ro som skilte denne boligen ut.

## Hvorfor skal du flytte?

Vi ville ikke ha flyttet dersom det ikke var for at vi går inn i en ny fase i livet som krever flere rom.

## Hva har du likt spesielt godt med boligen, og hva vil du savne mest?

Vi har satt stor pris på roen mot bakgården, den sjarmerende atmosfæren i leiligheten, og ikke minst det å ha Botanisk hage som nærmeste nabo – som en egen «ekstra hage».

## Hvordan er naboene?

Nabolaget oppleves som svært hyggelig og inkluderende. Naboene er hjelpsomme, stiller opp ved behov og det er lett å slå av en hyggelig prat.

## Hva har strømføbruket vært sommer og vinter (kWh)?

I juli var det totale strømføbruket 110,86 kWh, med en gjennomsnittlig daglig kostnad på ca. kr 4,97.

I februar var det totale strømføbruket 1 040,42 kWh, med en gjennomsnittlig daglig kostnad på ca. kr 51,61.

**Hva har du likt best med området?**

Nærheten til Botanisk hage er noe vi har brukt mye – spesielt hyggelig er det å spasere gjennom parken videre til Grünerløkka, hvor butikkene er åpne på søndager. På sommeren er det kort vei til Sørenga for et bad, før man kan nyte kvelden på balkongen. På vinterstid har Tøyenbadet med badstu og oppvarmet utebasseng vært et populært tilbud.

**Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

På sommeren har boligen sol fra ca. kl. 11 til 19. I tillegg reflekteres sollys fra omkringliggende bygninger, noe som gir en opplevelse av sol også utover kvelden.

**Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?**

Boligen og området byr på gode opplevelser året rundt. Sommer, senvår og tidlig høst egner seg godt for grilling på balkongen og badeturer til Sørenga. På vinteren benyttes Tøyenbadet flittig, og det er enkelt å ta T-banen til marka for skiturer. Botanisk hage gir flotte naturopplevelser gjennom alle sesonger, og på vinterstid er drivhusene et lunt og hyggelig sted å oppholde seg. Området byr også på koselige kafeer og spisesteder, og har en varm og stemningsfull atmosfære – spesielt i juletider.

**Til slutt – beskriv boligen med tre ord:**

Stille, sentral, sjarmerende!





STUE



## LYS BOLIG

Klassiske elementer som god takhøyde og store vinduer, kombinert med et modern uttrykk og farger tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

Leiligheten ligger meget fint til på nedre Tøyen. Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område.



BALKONG

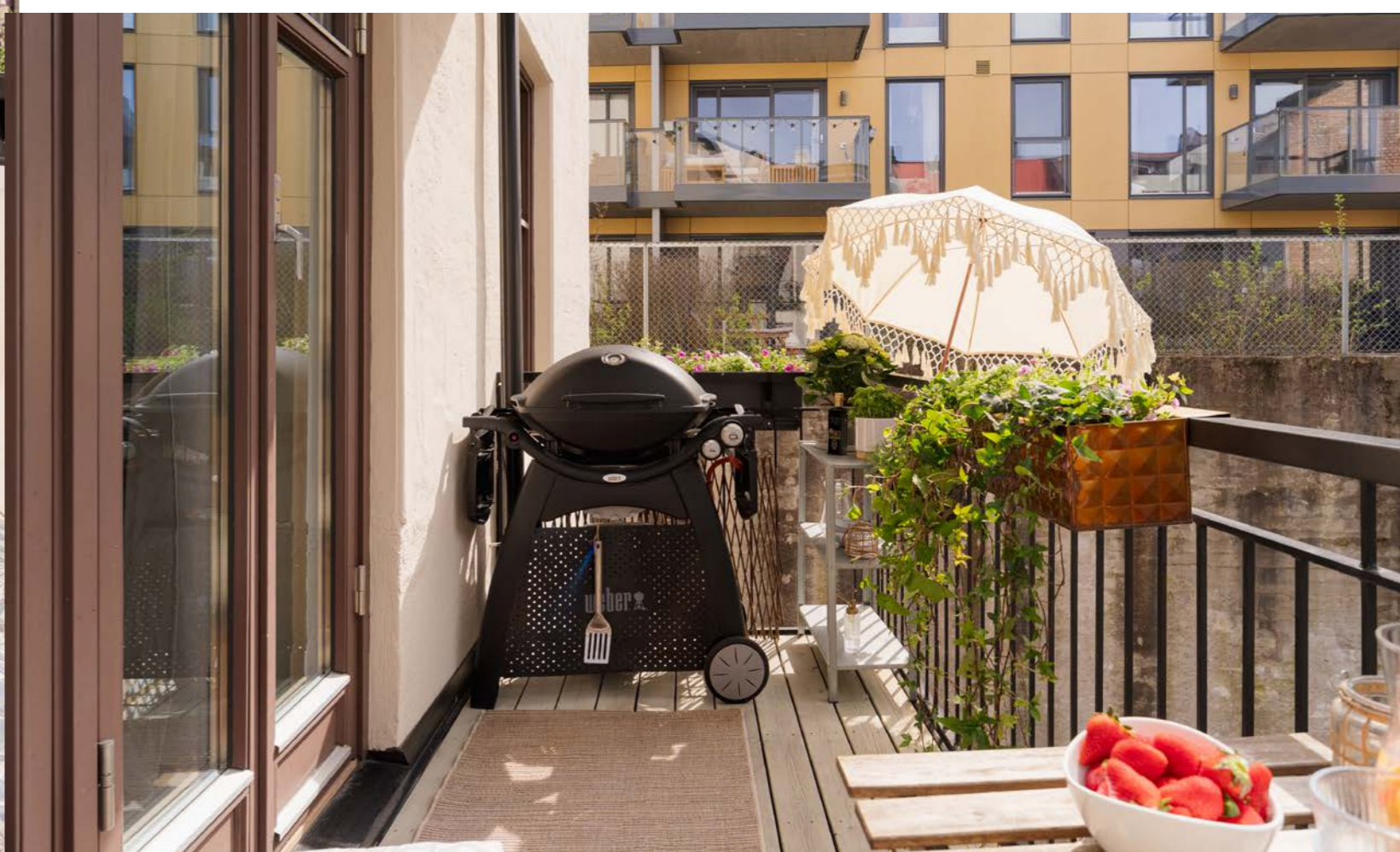


## BALKONG

Lun og skjermet balkong vendt mot frodig bakgård med plass til både sittegruppe og blomsterkasser, et ekstra rom i sommerhalvåret.

Perfekt for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Balkongen vender mot en stille bakgård med klatreplanter, grønt gress og et vakkert, grønt tre som skaper en rolig og hyggelig atmosfære.



# STUE

Romslig stue med plass til sofagruppe og tv-benk. De store vinduene i stuen gir mye naturlig lys.

I stuen er det plass til et spisebord, hvor middagen kan nytes mens lyset flommer inn. Veggene er holdt i duse, harmoniske farger som gir rommet et behagelig preg.





KJØKKEN



## KJØKKEN

Flott, separat kjøkken fra 2015 som både er funksjonelt og stilfullt - et rom hvor matlaging blir en glede. Sort innredning med profilerte fronter og benkeplate i tre.

God plass til et koselig spisebord ved vinduet for raske frokoster i farta!

Kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Godt utnyttet med masse skap- og benkeplass.





SOVEROM



## SOVEROM

Soverommet er av god størrelse med plass til en stor seng. Vinduet vendt mot bakgården sørger for et lyst rom.

Det er bygget praktiske kleskap rundt sengen som gir rikelig med oppbevaringsplass og en smart utnyttelse av rommet.





Fra soverommet er det direkte adkomst til boligens bad.



## BADEROM

Lyst og tidløst baderom fra 2015 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Badet er utstyrt med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner og hjørnedusj med innfellbare glassdører.



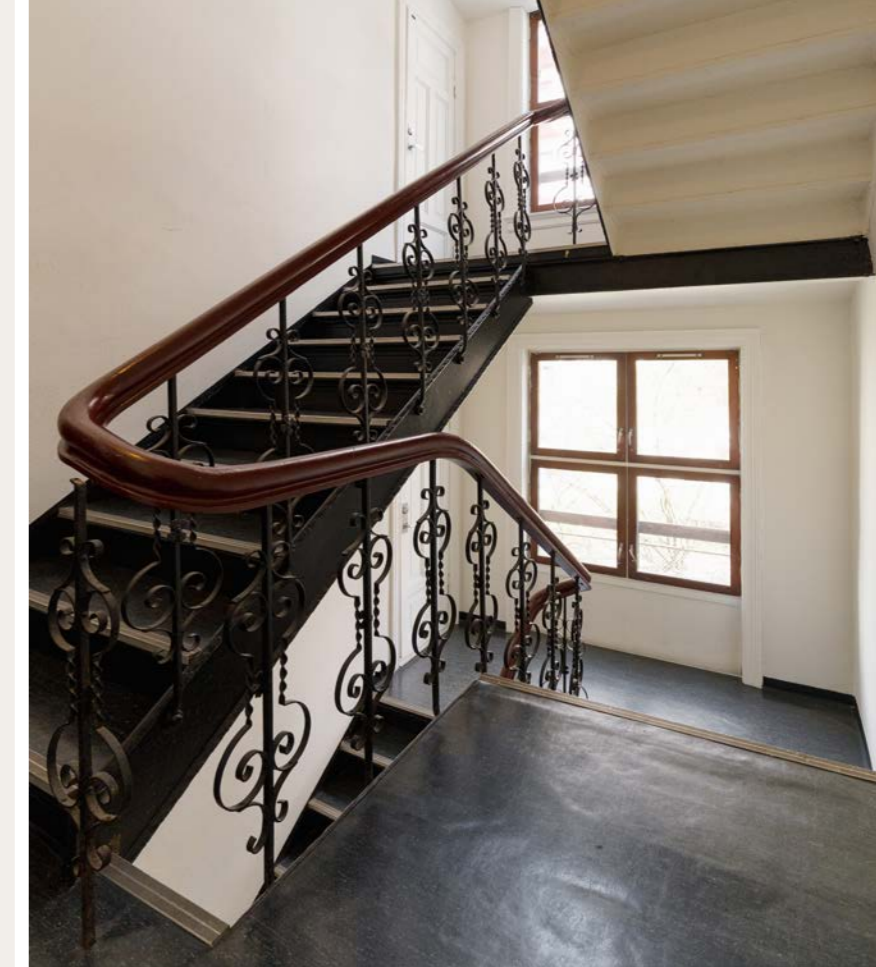
Her ønskes du velkommen av et innbydende inngangsparti med plass til yttertøy og plassering av sko.



## KLASSISK GÅRD

Beliggenheten er fin i indre, klassisk gård fra 1904. Enkel adkomst med praktisk sykkelparkering i lukket gård.

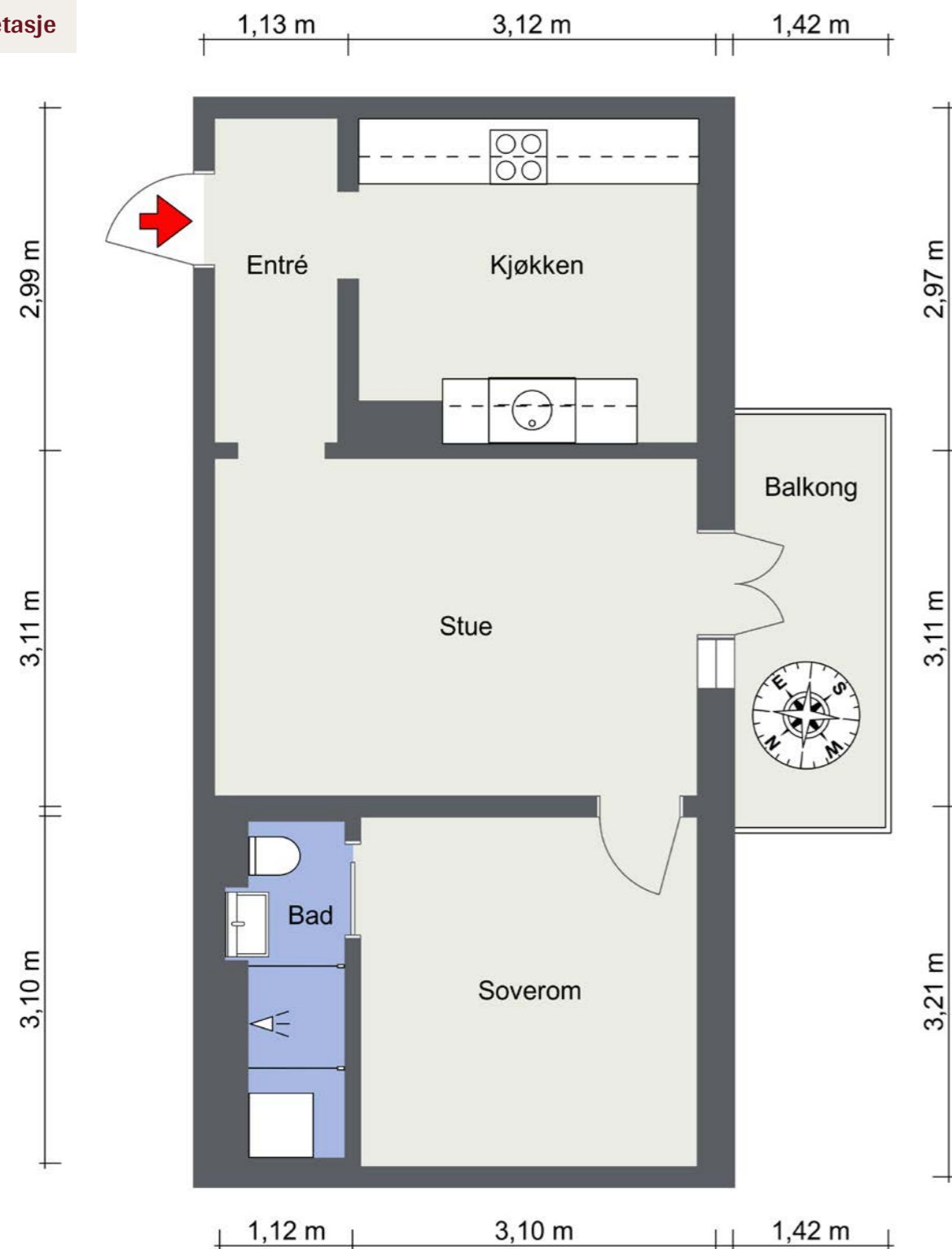
Rolig og skjermet bakgård med grønne omgivelser som gir en fredelig atmosfære midt i byen.






# Plantegning

3. etasje



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





**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: 43 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 43 kvm Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

BRA-e: 14 kvm 3 boder.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Loftsbod på ca. 2 kvm. Skråtak i boden med ca. 5 m<sup>2</sup> gulvareal.

Bod i trappeoppgangen på ca. 1,7 kvm.

Kjellerbod på ca. 10 kvm. gulvareal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

827.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, planter, busker, trær, m.m.

### Beliggenhet

Alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Tøyen/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 som ligger like over gaten, i Tøyengata 20.

Dersom du rusler noen hundre meter nordover kommer du til vakre Botanisk hage - en 150 dekar stor grønn oase tilhørende Naturhistorisk museum. Den huser over 5500 plantearter fra hele verden i varierte hageanlegg, og parken egner seg ypperlig for både hygge og trening - med grusveier, gressletter og en hyggelig kafe som serverer deilig bakst og kaffe. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres hvert år 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.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Postkontoret 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. Pillefyken i Monrads gate er et annet hyggelig sted, med en meny som varierer etter sesong, og en imponerende vinliste.

Det er heller ikke langt til Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebarer, restauranter og populære barer og 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.

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.

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Vannmannen AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygården er oppført i 1904 og har noe skjevheter og

setninger som kan forventes av bygninger fra denne perioden.

Eiendommen er antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Grunnmuren er konstruert i tegl og naturstein. Ytterveggene består av en pusset og malt murkonstruksjon av typen hulmur. Takkonstruksjonen er tekket med takplater. Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Gulvene i underetasjen er støpte.

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 1982.

Balkongdøren har 2-lags isolerglass fra 2013, og entredøren er brann- og lydklassifisert.

Det er en balkong i metallkonstruksjon med oppforet tregulv, som ble montert i 2013.

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig vinduer:

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det er noe værslitte utvendige karmen og lister. Enkelte vinduer subber i rammen.

Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Bad overflater gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold

til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Bad ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Kjøkken avtrekk:

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner ventilasjon:

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vinduer.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Beskrivelse: Det er en tynn sprekk i gipstak på bad og en mindre sprekk på en veggflis. Har vært uendret i min eiertid.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Beskrivelse: I kjellerboden kan det ha oppstått fukt utifra andre og styret når det er mye regn. Det har

blitt undersøkt og har visst noe med hvordan bygninger ble bygd i 1904. Selv har jeg ikke opplevd utfordringer med min bod og skal være avfukting. Det er ikke oppvarming i kjellerboden.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Beskrivelse: Har sett en til to små sølvkre på badet en gang i halvåret/året.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Dyktighandverker AS, 2015.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om at de pusset opp bad i 2015 og brukte Dyktighandverker AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Oslo Elektriske A/S, 2022.

Beskrivelse: Mens jeg har bodd her har spots på bad blitt byttet fra hallogen til LED sammen med dimmer. Har blitt informert av tidligere eier om byttet termostat på bad og downlights til LED på kjøkken utført av BDM Elektro AS.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.

Beskrivelse: Styret opplyser om at det gjennomføres tiltak etter befaring av brannvesenet i høsten 2025. De planlegger å øke felleskostnader ca 5% de neste årene for å fortsette å ha en sunn og forutsigbar økonomi.

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

Ja.

Firmanavn: Vet ikke, 2015.

Beskrivelse: Tidligere eier har satt opp kjøkken selv i 2015 og sier de har hatt inn en faglært rørlegger for å utføre rørleggerarbeid.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja.

Beskrivelse: Det var gjennomført el-kontroll i fjor og ikke funnet avvik.

### **Innhold**

BRA-i 43 kvm: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad

BRA-e 14 kvm: 3 boder

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra 2015 med sorte profilerte fronter og tre benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Hvitevarer som kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet er utstyrt med

kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

BADEROM:

Flislagt baderom med malte takplater. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene og hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er en liten svelleskade nederst på servantskapet. Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Badet har naturlig ventilasjon, og det er ikke tilluft ved døren. Det er plastsluk med membran festet til klemring.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Rør-i-rørsystem med fordelerskap på badet hvor det er stoppekraner. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad. Det er kobberør og stoppekraner i kjøkkenbenken.  
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og støpejern, og er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten.  
- Ventilasjon: Ventilasjon via åpning av vinduer. Det er en luftekanal på badet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Nye downlights i kjøkken fra 2021.

2015:

- Det er laminat på gulvene. Gulvflater fra 2015, i følge tidligere eier.
- Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2015 ifølge tidligere eier.
- Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt.

1982:

- Vinduer med 2-lags glass produsert i 1982.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2013:

- Balkongdør/vindu med 2-lags isolerglass, fra 2013.
- Balkongen ble montert i 2013.

### Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 82438841

### Radonmåling

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

### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og gulvvarme på badet. Felles varmtvann.

### Energimerke

G

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 550 000

### Omkostninger kjøper

4 550 000 (Prisantydning)

273 827 (Andel av fellesgjeld)

4 823 828 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

120 570 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

121 960 (Omkostninger totalt)

133 860 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 660 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 945 788 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 957 688 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 960 488 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 087 120 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 348 481 for år 2024

### 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).

### Tilbud om 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.

## Boenheden

### Eierbrøk

62/1316

#### Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader kr. 4 614 pr. md.

- Felleskostnader: kr. 4 345,-
- Fibernett: kr. 269,-

Posten felleskostnader inkl bl.a. varmevann, fiber, forretningsfører, felles bygg forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4614

#### Andel Fellesgjeld

Kr 273 828

#### Andel fellesgjeld år

2026

#### Fellesgjeld pr. dato

14.04.2026

#### Andel fellesformue

Kr 361

#### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

#### Sameienavn

Bs Tøyengata 37

#### Organisasjonsnummer

982402549

#### Om sameiet

BS Tøyengata 37 er et sameie i Oslo kommune.

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 982402549 og en hjemmeside på <https://vibbo.no/4028>.

#### SKJEDD I 2025:

- 29. april 2025 gjennomførte de årets vårdugnad. Det ble en hyggelig samling der vi fikk tatt en skikkelig ryddeøkt i fellesområdene, feiet bakgården og vasket vinduer i trappegangene.
- De har kjøpt robotgressklipper sammen med naboene i nummer 35.
- De har hatt en gjennomgang av bodene i bygget, og fordelt bodene som har stått tomme til beboerne med minst lagringsplass.
- Til høsten vil alle bodene bli nummerert for å gi oversikt.
- Etter de siste års renteøkninger og økte strømpriser, har styrets mål vært å vedlikeholde en sunn økonomi for sameiet. Det blir derfor ikke igangsatt noen større prosjekter det påfølgende året.

#### PLANLAGTE SAKER FREMOVER:

- Det har blitt gjennomført en brannteknisk rapport av bygget. Det skal gjøres noen oppgraderinger i forhold til brannsikkerhet. Skal stemmes over på årsmøtet. Enten engangsbetaling på 10.000 pr seksjon, eller økt felleskostnader på 80-120 kr og innskudd på 2000 pr enhet. Dette skal eventuelt betales i september og kan føre til endringer i fellesutgiftene.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207624306

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,59%

Restsaldo 10 085 424,00

Innfrielsesdato: 30.10.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

#### Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

#### Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

#### Styregodkjennelse

Ikke krav om styregodkjenning.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Alt dyrehold skal klareres med resten av trappeoppgangen / nærmeste berørte naboer. Det skal informeres til samtlige beboere i den aktuelle oppgangen og undersøkes om de har noen allergier o.l. Dyrehold skal drives på en forsvarlig og lovlig måte, hvor dette ikke er til sjenanse for naboer/

andre beboere.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 197, seksjonsnummer 17 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Knr: 0301 Gnr: 229 Bnr: 197:

Heftelser i eiendomsrett:

10.04.1897 - Dokumentnr: 1897/900840-1/105 -

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

23.09.1902 - Dokumentnr: 1902/910714-1/105 -

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

21.07.1903 - Dokumentnr: 1903/900539-1/105 -

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

07.01.1904 - Dokumentnr: 1904/921231-1/105 -  
Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

27.09.1906 - Dokumentnr: 1906/900397-1/105 -  
Erklæring/avtale

Bestemmelse om forstøtningsmur

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

07.05.1932 - Dokumentnr: 1932/991089-1/105 -  
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om forstøtningsmur

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

16.06.1961 - Dokumentnr: 1961/509715-1/105 -  
Erklæring/avtale

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197

03.01.1990 - Dokumentnr: 1990/442-3/105 -  
Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 197 FNR: 0  
SNR: 2

28.10.2024 - Dokumentnr: 2024/2150770-1/200 -  
Pantedokument

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SMN

ORG.NR: 937 901 003

ELEKTRONISK INNSENDT

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Tøyengata 37 A - Flytting av bad H0402 -

Ferdigattest - 2021

Tøyengata 37 A-B - Oppføring av balkonger mot  
bakgård - Ferdigattest - 2021

Tøyengata 37 A-B - Rehabilitering av takoppløft -  
Ferdigattest - 2020

Tøyengata 37 - Utskifting av bæresystem ved rehab  
balkonger - Ferdigattest - 2018

Tøyengata 37 A - Oppussing bad seksjon 9 -  
Ferdigattest - 2016

Tøyengata 37 - Rehab bad - Ferdigattest - 2012

Tøyengata 37 B - Innr 3 loftsleiligheter - Ferdigattest  
- 2003

Tøyengata 37 - Rehab - Ferdigattest - 1992

Tøyengata 37 A-B - Vaaningshus - Exdok (attestert) -  
1904

Det foreligger ekspedisjonsdokument på  
eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av  
bystyrets vedtak 23.09.2015. sak

262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart,  
trygg og grønn). Eiendommen er verneverdig. Dette  
kan medføre at større endringer av bygningen må  
godkjennes av kommunen eller fylket før  
igangsetting. Pågående bygg- og plansaker i  
nærområdet: - Det er gitt igangsettelsestillatelse for  
oppdeling av leilighet i Tøyengata 35B med saknr.  
2025/15042 Opplistingen er ikke uttømmende og  
interessenter oppfordres til å sette seg inn i  
reguleringsplaner for området.

Vernestatus for Tøyengata 37B: Kommunalt listeført  
(tidligere kjent som Gul liste):

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte  
kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er  
Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og  
verne et utvalg av byens historie. Dersom en  
eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og  
byggnings- etaten oversende byggesaker som berører  
eiendommen til Byantikvaren for rådgivende  
uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren  
til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling

Regulerings sak- 201809736: Kolstadgata m.fl. -  
Detaljregulering til politisk behandling - Møteplass  
ved Tøyen skole:

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Kolstadgata og  
deler av Økernveien og Hagegata. En del av  
Kolstadgata foreslås omregulert fra kjørevei til  
offentlig torg. Hensikten med omreguleringen er å  
frigjøre arealer utenfor Tøyen skole som både kan  
brukes av elevene i skoletiden og være en  
møteplass for lokalmiljøet. Samtidig sikrer  
planforslaget et mer trafiksikkert og trygt miljø i  
byrommet mellom Tøyen torg og Sørligata. For  
nærmere informasjon, se plan- og bygg sine  
hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201809736>

Regulerings sak- 202202903: Ensjøveien 3-15 - NRK -  
Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn.

Byggesak-202555289: Hagegata 1 - Utskifting av  
vinduer:

Det søkes om å bytte qw vinduer i sameiet  
Hagegata 1, 0577 Oslo. For nærmere informasjon,  
se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202555289>

Byggesak-2026/03580: Tøyengata 41 A og B -  
rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer  
Søknad om tillatelse er sendt inn den 26.03.26. Det  
foreligger ingen tillatelse per 10.04.26. For nærmere  
informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603580>

Byggesak- 202451503: Tøyengata 39 A -  
Bruksendring av næringslokale til bolig (seksjon 3) -  
Det er gitt midlertidig dispensasjon fra krav om  
HC-toalett i serveringssted (dok 17)

Byggesak- 202011293: Kolstadgata 20 - Oppføring  
av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27:  
Tiltaket omhandler oppføring av leilighetsbygg i 7  
etasjer, med næringslokaler på gateplan, lokk med  
utearealer over eksisterende serviceareal  
(varelevering og parkering) og ny gågate mellom  
Tøyen torg og Kolstadgata, iht. gjeldende  
reguleringsplan, S-5061, vedtatt 11.12.2019. Tiltaket  
har fått igangsettingstillatelse nr. 1 datert  
20.06.2024 og gangsettingstillatelse nr. 2 datert  
22.01.26. Det er søkt om bruksendring av del av 1.  
etasje fra spisested til bolig ( seksjon 3 ). Boligen får  
et bruksareal på ca. 37 m2 inkl. bod på 3 m2. Det er  
også søkt om å etablere et nytt universelt utformet

toalett i spisestedet. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202011293>

Byggesak- 202550984: Jens Bjelkes gate 39 A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring: Søknaden omhandler bruksendring og innlemmelse av deler av loft til underliggende leilighet. I forbindelse med tiltaket vil det etableres to takvinduer i takflaten mot vest. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202550984>

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er oppført på gul liste hos Byantikvaren, som innebærer at bygget er vurdert som bevaringsverdig. Eventuelle fasadeendringer eller tiltak som påvirker byggets karakter kan være søknadspliktige og må godkjennes av relevante myndigheter.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for

boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

#### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Tilstandsrapport

🏠 Boligbygg med flere boenheter

📍 Tøyengata 37B , 0578 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 229, bnr. 197, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1085

Referansenummer: EX1000

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen/Grønland. Leiligheten ligger i 3. etasje. Nærområdet kan by på en rekke grønne parker. Kort vei til Botanisk hage, Tøyenparken, Ola Narr. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, planter, busker, trær, m.m.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming via panelovner. Gulvvarme på badet. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bygårdsbebyggelse oppført i 1904.

Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon tekket med takplater.

Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

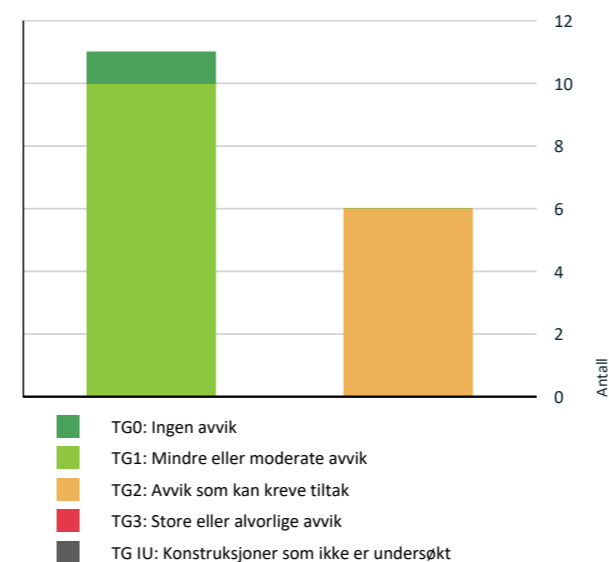
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1904	
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1982.

Det er skiftet tetningslister.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det er noe værslitte utvendige karmen og lister. Enkelte vinduer subber i rammen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Balkongdør/vindu med 2-lags isolerglass, fra 2013.

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 30 dB klassifisert dør.

Det er noe bruksslitasje på entredøren.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 5,6 kvm.

Balkong i metallkonstruksjon, og med oppforet tregulv.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Balkongen ble montert i 2013. Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på tregulvet.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det er laminat på gulvene. Gulvflater fra 2015, i følge tidligere eier.

# Tilstandsrapport

Det opplyses at det ligger originale tregulv under dagens parkett/laminatgulv.

##### Vegger

Malte panelplater.

Del av vegg i stue med malt teglstein.

Del av kjøkken med malte flater.

##### Tak

Nedforet himling med innfelte downlights i bad og kjøkken.

Nye downlights i kjøkken fra 2021.

Takhøyden er 255 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Skyvedør til bad.

Hvit formpresset dør til soverom.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje nederst på skyvedøren.

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2015 ifølge tidligere eier.

#### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt. Det er riss i en flis ved feste til dusjstangen.

#### 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er usikkert om det er membranoppkant ved dørterskelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelleskade nederst på servantskapet.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

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

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Sort kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Kobberrør i kjøkkenbenken. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken. TG 2 pga. alder.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ingen ventilering utover åpning av vinduer i leiligheten. Luftekanal på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vinduer

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Elvia i 2025. Ingen avvik ble funnet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

## Inntak og sikringskap

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

Nei

## Generell kommentar

Spotter på bad har blitt byttet fra hallogen til LED sammen med dimmer.

Eier har blitt informert av tidligere eier om byttet termostat på bad og downlights til LED på kjøkken utført av BDM Elektro AS

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

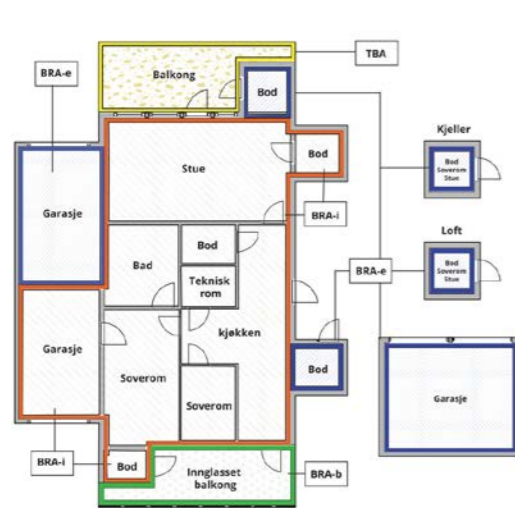
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	43	14		57	6
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>14</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad	Bod, bod 2, bod 3	

## Kommentar

Loftsbod på ca. 2 kvm. Skråtak i boden med ca. 5 m<sup>2</sup> gulvareal.  
Bod i trappeoppgangen på ca. 1,7 kvm.  
Kjellerbod på ca. 10 kvm. gulvareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	197		17	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Tøyengata 37B

#### Hjemmelshaver

Måøy Maria Blad

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen/Grønland. Leiligheten ligger i 3. etasje.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, planter, busker, trær, m.m.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

### Selgere

Maria Blad Måøy

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Tøyengata 37B

### 0578 Oslo

0301-229/197/0/17

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260087 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er en tynn sprekk i gipstak på bad og en mindre sprekk på en veggflis. Har vært uendret i min eiertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet silikonfuger i dusjsone for vedlikehold da de begynte å bli stygge og gamle. Tidligere eier pusset opp bad i 2015.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

I kjellerboden kan det ha oppstått fukt utifra andre og styret når det er mye regn. Det har blitt undersøkt og har visst noe med hvordan bygninger ble bygd i 1904. Selv har jeg ikke opplevd utfordringer med min bod og skal være avfukting. Det er ikke er oppvarming i kjellerboden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Har sett en til to små sølvkre på badet en gang i halvåret/året.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Dyktighandverker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier opplyste om at de pusset opp bad i 2015 og brukte Dyktighandverker AS.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Oslo Elektriske A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Mens jeg har bodd her har spots på bad blitt byttet fra hallogen til LED sammen med dimmer. Har blitt informert av tidligere eier om byttet termostat på bad og downlights til LED på kjøkken utført av BDM Elektro AS.

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styret opplyser om at det gjennomføres tiltak etter befaring av brannvesenet i høsten 2025. De planlegger å øke felleskostnader ca 5% de neste årene for å fortsette å ha en sunn og forutsigbar økonomi.



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier har satt opp kjøkken selv i 2015 og sier de har hatt inn en faglært rørlegger for å utføre rørleggerarbeid.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier satte opp kjøkken i 2015.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det var gjennomført el-kontroll i fjor og ikke funnet avvik.



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Tøyengata 37B, 0578 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>06.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-266826</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80582722</b>
Gårdsnummer <b>229</b>	Bruksnummer <b>197</b>
Seksjonsnummer <b>17</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1904</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>43,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>43,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**625,88 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>625,88 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>26 913 kWh</b>
---	---



## Tøyengata 37B, 0578 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tøyengata 37B, 0578 OSLO



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Tøyengata 37B - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	1 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min	

## Skoler

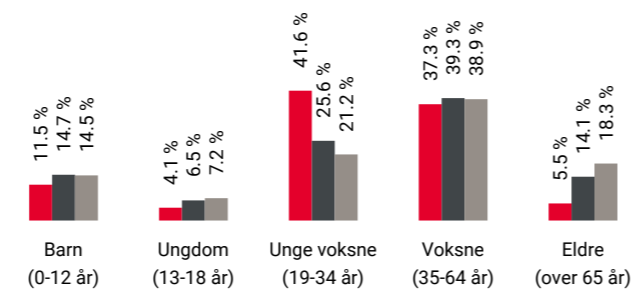
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	4 min	0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min	1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	7 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min	1.3 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100

Naboskapet  
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene  
Bra 51/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve...	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min	0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min	0.3 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min	0.4 km

## Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Nordbygata dagligvare	4 min	

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående

Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100

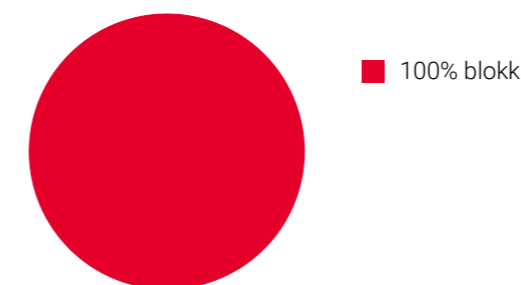
Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

Tøyenhagen balløkke Ballspill	2 min	0.1 km
Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min	
CrossFit Gamlebyen	5 min	

## Boligmasse



«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

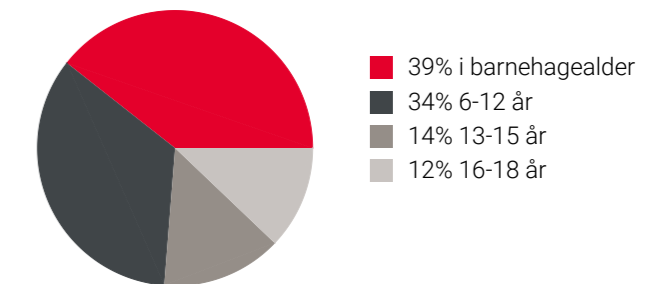
Sitat fra en lokalkjent



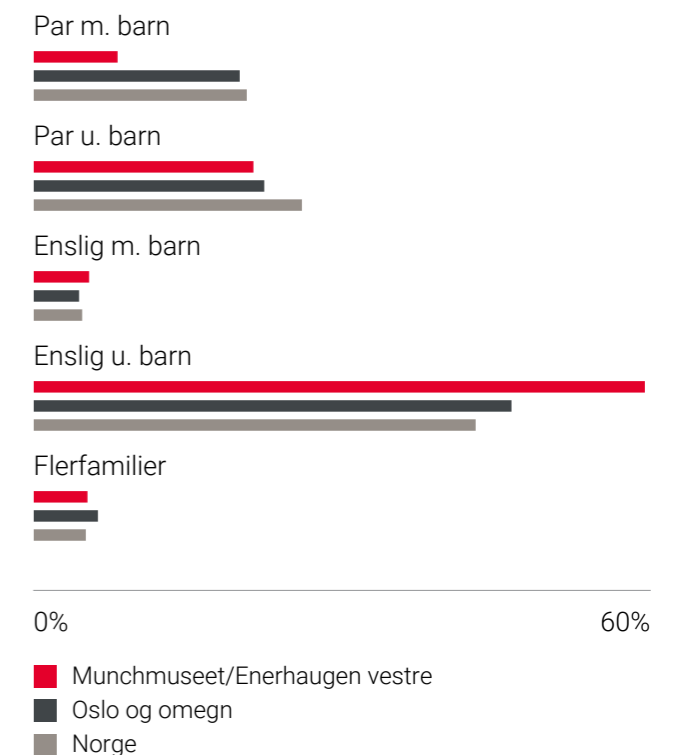
## Varer/Tjenester

Grønland Basar	5 min
Apotek 1 Grønland	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

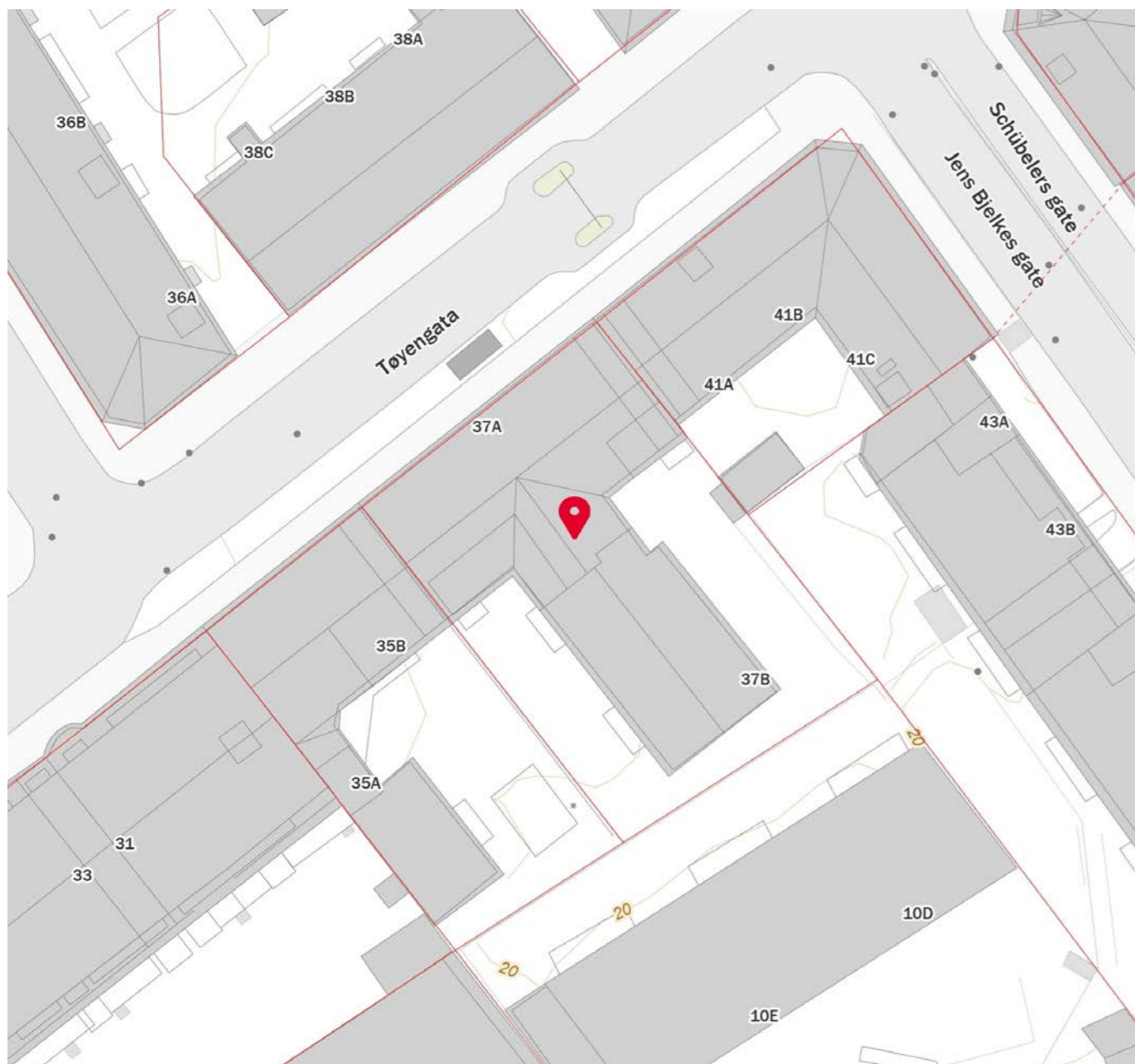
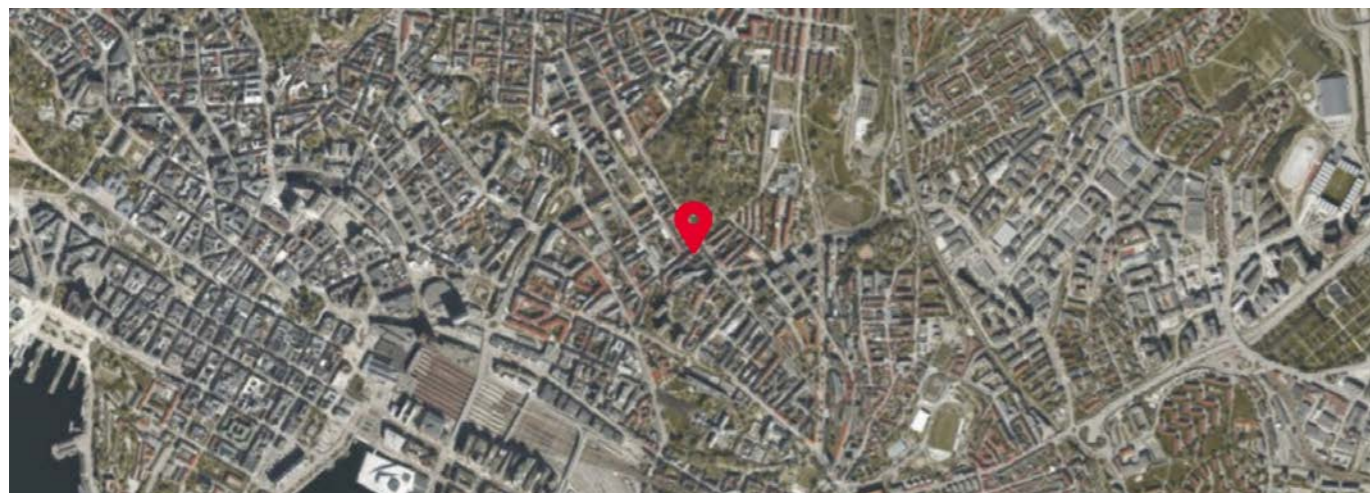


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4028  
BS TØYENGATA 37

## Velkommen til årsmøte i BS TØYENGATA 37

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 10:00 og lukker 13. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4028>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i BS TØYENGATA 37

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Ingvil Jortveit Lauvland er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ashkan Sadeghi foreslått. Som protokollvitne ble Martine Modalsli foreslått.

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling

Her er litt av det som har skjedd det siste året:

- 29. april gjennomførte vi årets vårdugnad. Det ble en hyggelig samling der vi fikk tatt en skikkelig ryddeøkt i fellesområdene, feiet bakgården og vasket vinduer i trappegangene. I forkant av dugnaden arrangerte vi gjenbruksuke. Takk til de som stilte opp :) En ekstra takk til styremedlem Martine Modalsli, som fortsetter å gjøre en særlig innsats med bakgården og beplantning - og å arrangere dugnaden.
- Vi har kjøpt robotgressklipper sammen med naboene i nummer 35. Bakgårdshagen vokser og gror fint til. Husk at dere gjerne kan benytte dere av denne.
- Vi har hatt en gjennomgang av bodene i bygget, og fordelt bodene som har stått tomme til beboerne med minst lagringsplass. Til høsten vil alle bodene bli nummerert for å gi oversikt. Husk å skaffe gode låser.
- Etter de siste års renteøkninger og økte strømpriser, har styrets mål vært å vedlikeholde en sunn økonomi for sameiet. Det blir derfor ikke igangsatt noen større prosjekter det påfølgende året. Les mer om sameiets økonomi i vedlegget.
- Ingvil Jortveit Lauvland slutter som styreleder og ønsker styret lykke til med det videre arbeidet for sameiet.
- Husk å benytte dere av beboergruppa vår på Facebook, eller å sende mail til styret37@gmail.com for henvendelser direkte til styret.
- Ellers ønsker vi alle nyinnflyttede velkommen.
- Styret vil takke for et fint år i Tøyengata 37!

Årsregnskap:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4028 Bs Tøyengata 37.pdf

2. 4028 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Prisen økes i henhold til indeksregulering.

Fordeling:

Styreleder: 40 %

Styremedlem: 30 %

Styremedlem: 30 %

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Ingvil Jortveit Lauvland slutter som styreleder, og rollen overtas av Martine Modalsli som har sittet i styret siden 2022.

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martine Modalsli

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ashkan Sadeghi
- Sander Bråthen Vold

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BS TØYENGATA 37

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BS TØYENGATA 37.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2024</li> <li>Resultatregnskap 2024</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**  
Partner  
Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940  
IP: 188.95.xxx.xxx  
2025-04-22 12:46:23 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: H33Y4-MUNV1-416E5-16300-KPCJH-3ETIZ

Penneo Dokumentnøkkel: H33Y4-MUNV1-416E5-16300-KPCJH-3ETIZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Vedlegg 1

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**  
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**BS TØYENGATA 37**  
ORG.NR. 982 402 549, KUNDENR. 4028

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 924 620	1 770 948	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 924 620</b>	<b>1 770 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-11 280	0	0
Styrehonorar	4	-60 000	-80 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 460	-8 627	0	0
Regnskapsførerhonorar		-40 885	-38 828	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 228	-43 244	0	0
Drift og vedlikehold	7	-51 265	-29 508	0	0
Forsikringer		-189 573	-176 255	0	0
Kommunale avgifter	8	-298 696	-256 708	0	0
Energi/fyring		-159 855	-297 472	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-83 757	-83 928	0	0
Andre driftskostnader	9	-162 913	-178 916	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 065 092</b>	<b>-1 204 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>859 528</b>	<b>566 183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 084	24 154	0	0
Finanskostnader	11	-743 694	-654 242	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-722 610</b>	<b>-630 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>136 918</b>	<b>-63 905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-63 905		
Reduksjon udekket tap		136 918	0		

**BS TØYENGATA 37**  
ORG.NR. 982 402 549, KUNDENR. 4028

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	7 090
Forskuddsbetalte kostnader		231 079	6 994
Driftskonto OBOS-banken		190 473	226 509
Sparekonto OBOS-banken		208	79 804
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>421 760</b>	<b>320 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>421 760</b>	<b>320 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-10 195 403	-10 332 321
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 195 403</b>	<b>-10 332 321</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 330 729	10 504 247
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 330 729</b>	<b>10 504 247</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 026	33 859
Leverandørgjeld		250 377	34 100
Påløpte renter		4 031	64 464
Påløpte avdrag		0	16 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 434</b>	<b>148 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>421 760</b>	<b>320 396</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025  
Styret i BS Tøyengata 37

Ingvil Jortveit Lauvland

Martine Modalsli

Ashkan Sadeghi

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 843 920
Fibernet	80 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 924 620</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 460.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 228
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 228</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 548
Drift/vedlikehold VVS	-15 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 886
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 867
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-51 265</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-156 407
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-135 761
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-298 696</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-69 804
Renhold ved firmaer	-82 213
Andre fremmede tjenester	-3 452
Andre kontorkostnader	-279
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 743
Velferdskostnader	-2 292
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 913</b>

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	207
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 541
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>21 084</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-743 669
Renter på leverandørgjeld	-25
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-743 694</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-12 000 000

Nedbetalt tidligere

1 495 753

Nedbetalt i år

173 518

-10 330 729

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-10 330 729**

**REGISTRERINGSBLANKETT****Deltagelse på digitalt årsmøte 2025**

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 4028 Selskapsnavn: BS TØYENGATA 37

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Avstemning**

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Ingvil Jortveit Lauvland er valgt.

For

Mot

**Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

For

Mot

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

Som fører av protokollen ble Ashkan Sadeghi foreslått. Som protokollvitne ble Martine Modalsli foreslått.

For

Mot

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Martine Modalsli

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Ashkan Sadeghi

Sander Bråthen Vold



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



## 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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

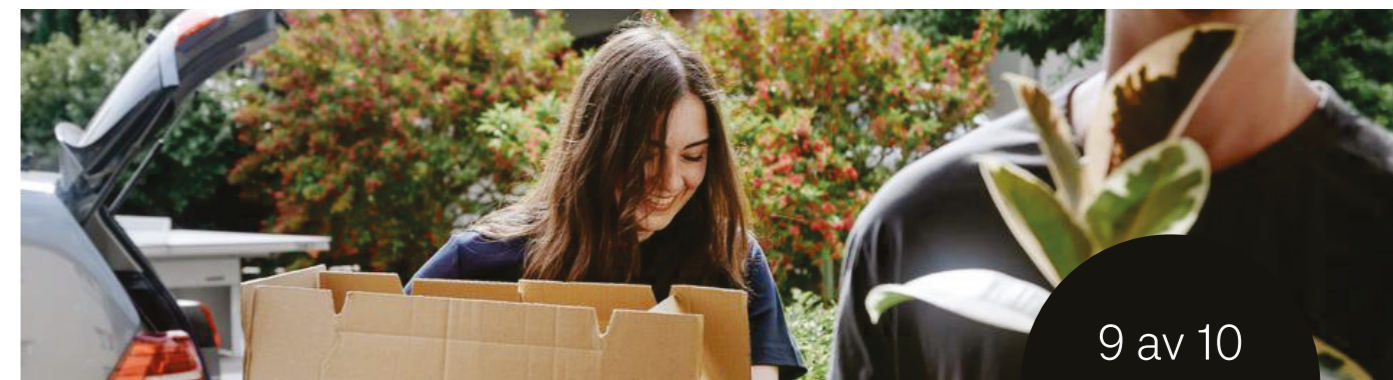
## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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

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.

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tøyengata 37B  
0578 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778  
E-post: martine.ostdahl@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